

# Specjalna Strefa Rewitalizacji w praktyce

---

Raport z badania narzędzi ustawowych  
w zakresie rewitalizacji w Polsce

**Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju**

Warszawa, październik 2019 r.



**Rzeczpospolita  
Polska**

**Unia Europejska**  
Fundusz Spójności



### Zespół autorski w składzie:

dr Aleksandra Jadach-Sepioło, <https://orcid.org/0000-0002-9464-9649>

Krzysztof Kaszuba, <https://orcid.org/0000-0002-9616-8064>

Katarzyna Spadło, <https://orcid.org/0000-0003-1675-2402>

### Redakcja:

dr Aleksandra Jadach-Sepioło, <https://orcid.org/0000-0002-9464-9649>

Aleksandra Kułaczowska (Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju)

### Wydawca:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów, ul. Targowa 45, 03–728 Warszawa

Adres korespondencyjny: ul. Cieszyńska 2, 30–015 Kraków

Tel.: (00 48) 12 634 23 22 wew. 28

fax: (00 48) 12 633 94 05

[www.irm.krakow.pl](http://www.irm.krakow.pl)

**ISBN (e-book): 978-83-65105-37-0**

*Opracowanie zrealizowane na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Departament Programów Pomocowych, w ramach umowy nr DPT/BDG-II/POPT/5/19 z dn. 4 lutego 2019 r.*



**Rzeczpospolita  
Polska**

**Unia Europejska**  
Fundusz Spójności



## Spis treści

Słownik podstawowych pojęć i skrótów .....	4
Wprowadzenie .....	7
1. Stan wdrażania Specjalnych Stref Rewitalizacji w Polsce.....	13
2. Uchwała w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji .....	24
2.1. Treść uchwały.....	24
2.2. Skala stosowania narzędzi SSR w polskich gminach.....	29
2.3. Szczegółowe zasady udzielania dotacji właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości położonym w SSR.....	31
Zasady ogólne.....	32
Tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji.....	37
Organ przyznający dotację .....	46
Umowa o udzielenie dotacji.....	48
Zasady i sposób rozliczenia oraz warunki zwrotu dotacji.....	50
Sposób gromadzenia informacji o udzielonych dotacjach .....	54
3. Uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji .....	60
Prawo pierwokupu w uchwale delimitacyjnej .....	61
Zakaz wydawania decyzji WZ w uchwałach delimitacyjnych .....	63
4. Uchwała w sprawie przystąpienia do miejscowego planu rewitalizacji.....	66
5. Znaczenie narzędzi ustawowych przy przekształcaniu LPR/PR w GPR.....	71
Podsumowanie.....	79
Spis tabel i rysunków .....	84
Załącznik nr 1 - Kwestionariusz ankiety dla gmin posiadających GPR.....	85
Załącznik nr 2 - Gminy biorące udział w badaniu .....	101
Przydatne linki:.....	106

## Słownik podstawowych pojęć i skrótów

<b>Ustawa o rewitalizacji</b>	ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 z późn. zm.)
<b>Ustawa o samorządzie gminnym</b>	ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506)
<b>Ustawa o gospodarce nieruchomościami</b>	ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.)
<b>Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego</b>	ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309 )
<b>Kodeks cywilny</b>	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1145)
<b>Ustawa o ochronie zabytków</b>	ustawa z dnia 23 lipca o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.)
<b>Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)
<b>Prawo zamówień publicznych (Ustawa PZP)</b>	ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.)
<b>Ustawa o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków w pierwszych latach najmu mieszkania</b>	ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków w pierwszych latach najmu mieszkania (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1540, z 2019 r. poz. 1309)
<b>Ustawa o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych</b>	ustawa z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461)
<b>Ustawa o finansach publicznych</b>	ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, 1622, 1649)

<b>Ustawa o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej</b>	ustawa z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 362, z 2019 r. poz. 730, 1063)
<b>Prawo geodezyjne i kartograficzne</b>	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 725)
<b>IZ RPO 2014-2020</b>	Instytucja Zarządzająca Regionalnym Programem Operacyjnym na lata 2014-2020
<b>Komitet Rewitalizacji (KR, Komitet)</b>	organ opiniodawczo-doradczy w procesie rewitalizacji, będący forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji, o którym mowa w art. 7 ust. 1 i dalej ustawy o rewitalizacji
<b>Interesariusze</b>	grupa osób i podmiotów, o której mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o rewitalizacji
<b>Modelowa Rewitalizacja Miast (projekt modelowy, MRM)</b>	konkurs dotacji Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, którego celem jest upowszechnienie procesów rewitalizacji oraz wypracowanie modeli jej prowadzenia na obszarach miejskich, finansowany w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020
<b>Projekty pilotażowe w zakresie rewitalizacji (pilotaż)</b>	projekty realizowane w miastach Bytomiu, Łodzi, Wałbrzychu, wskazanych w Umowie Partnerstwa jako wymagające szczególnego wsparcia w zakresie rewitalizacji, finansowane przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020. Projekty pilotażowe mają na celu wypracowanie skutecznych i dopasowanych do specyficznych uwarunkowań miast rozwiązań w zakresie programowania rewitalizacji
<b>Obszar rewitalizacji</b>	obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina

zamierza prowadzić rewitalizację na podstawie programu rewitalizacji

**Gminny Program Rewitalizacji (GPR)**

program rewitalizacji, przygotowywany i przyjmowany na podstawie art. 14 ustawy o rewitalizacji

**Program rewitalizacji (PR, LPR)**

wieloletni program rewitalizacji przyjmowany na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy o samorządzie gminnym, przygotowywany w oparciu o Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020

**Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR, strefa)**

Specjalna Strefa Rewitalizacji, o której mowa w art. 25 ustawy o rewitalizacji

**Miejscowy plan rewitalizacji (MPR)**

miejscowy plan rewitalizacji, o którym mowa w art. 37f ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 14 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym

**Decyzja o warunkach zabudowy (decyzja WZ)**

decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Uchwała delimitacyjna**

uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o której mowa w art. 8 ustawy o rewitalizacji

**Wytyczne**

Wytyczne Ministra Rozwoju z dnia 2 sierpnia 2016 r. w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020

## Wprowadzenie

Specjalne Strefy Rewitalizacji (SSR) zostały wprowadzone do polskiego porządku prawnego art. 25 i 26 ustawy o rewitalizacji i nie miały wcześniej odpowiedników. Są dzięki temu jednymi z pierwszych narzędzi urbanistyki operacyjnej w Polsce. Łączą w sobie rozwiązania prawne i organizacyjne, które przez maksymalnie 10 lat pozwalają intensywnie zmieniać obszar rewitalizacji lub jego część. W gminach, w których podjęto decyzje o ustanowieniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji, planowano głównie skorzystać z narzędzia stymulującego remonty prywatnych nieruchomości, tj. dotacji dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, w których prowadzone będą projekty rewitalizacyjne, na obszarze SSR. Tymczasem SSR oferuje dużo więcej narzędzi prawnych i urbanistycznych. Wnioski z badania potrzeb rewitalizacyjnych w polskich miastach pokazują, że złe warunki mieszkaniowe to podstawowy problem, bez rozwiązania którego nie można mówić o zmianach społecznych czy gospodarczych, a inwestycje w sferze technicznej czy przestrzennej nie będą miały trwałego charakteru<sup>1</sup>. Jednocześnie ze względu na złożoną historię polskich śródmieść częstym problemem w zdegradowanych dzielnicach są niewyjaśnione stany prawne nieruchomości. Zaniedbane budynki nie mogą być remontowane, dopóki kwestie własnościowe nie zostaną uporządkowane. Odpowiedzią na bariery prawno-organizacyjne, które utrudniają kompleksową odnowę polskich miast miały być właśnie Specjalne Strefy Rewitalizacji. Mimo upływu czasu bardzo rzadko są one dotychczas stosowane. Wynika to z wielu przyczyn, z których najważniejszymi są:

- stopień skomplikowania ścieżki dojścia do ich zastosowania,
- wąski katalog sytuacji, w których mogą być zastosowane,
- funkcjonalna sprzeczność między celem wprowadzenia SSR w ustawie (zapewnienie sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych – zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o rewitalizacji) a wymogami większości Instytucji Zarządzających Regionalnymi Programami Operacyjnymi (IŻ RPO), aby do programów rewitalizacji wpisywane były przedsięwzięcia szczegółowo opisane. Ten stopień szczegółowości charakterystyki automatycznie dyskwalifikował przedsięwzięcia, które ze względu na istniejące bariery prawne lub organizacyjne powinny zostać usprawnione narzędziami SSR i na etapie programowania rewitalizacji mogły zostać jedynie kierunkowo scharakteryzowane.

Celem raportu była ocena stanu wdrażania Specjalnych Stref Rewitalizacji w Polsce, przedstawienie ich funkcjonowania oraz ocena barier rozpowszechniania. Na bazie wniosków z raportu sformułowano rekomendacje dotyczące usprawnienia stosowania narzędzi SSR, które powinny one

---

<sup>1</sup> Muzioł-Węclawowicz A., 2019, *Rewitalizacja a mieszkalnictwo*, [w:] Jarczewski W., Kułaczowska A. (red.), *Rewitalizacja. Raport o stanie polskich miast*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa-Kraków, s. 107.

być ważną zachętą dla gmin, w których obowiązują pozaustawowe programy rewitalizacji (LPR/PR) do przekształcania ich w gminne programy rewitalizacji (GPR).

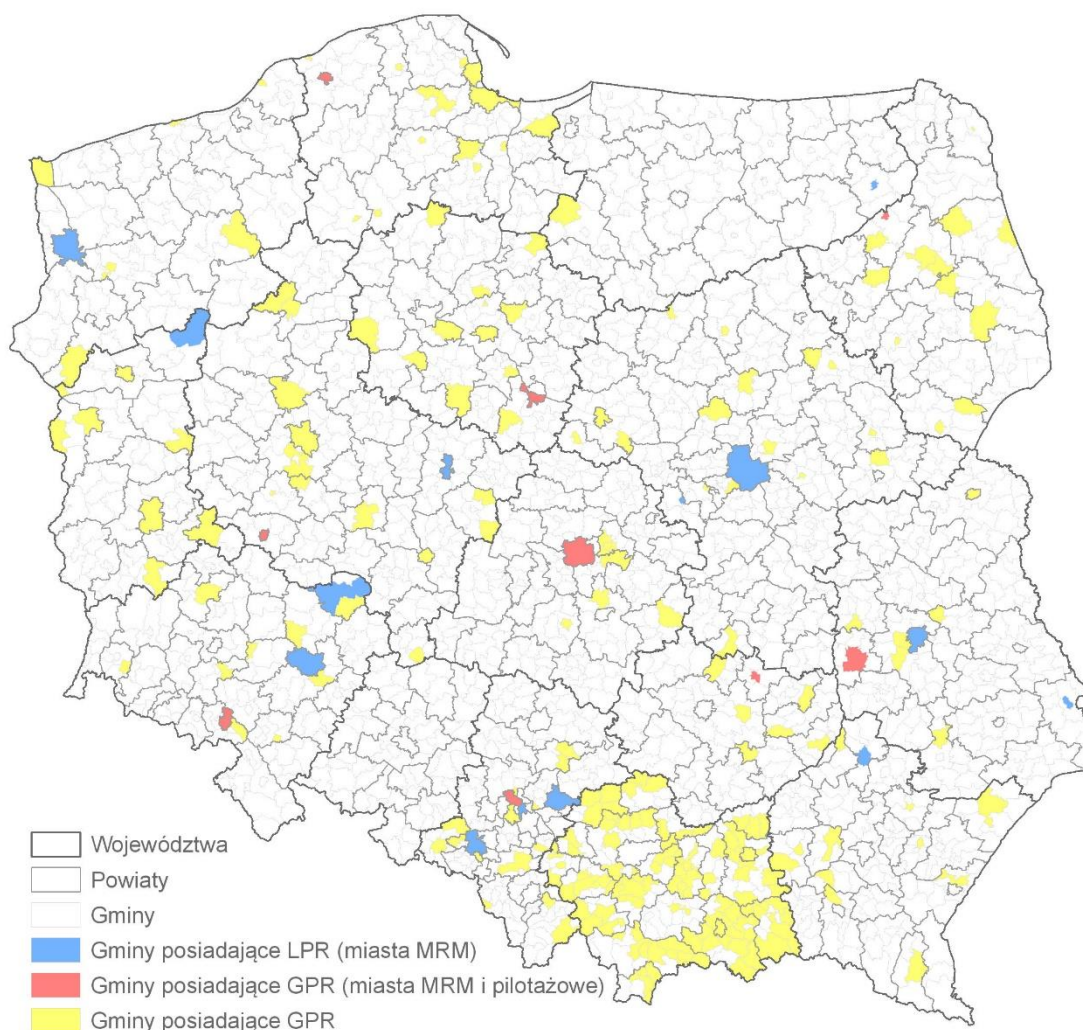
Jako podstawowe narzędzie badawcze zastosowano ankietę. Triangulację technik badawczych zapewniono dzięki analizie desk research obejmującej wszystkie GPR oraz uchwały w sprawie ustanowienia SSR w Polsce, literaturę przedmiotu oraz wywiadam z osobami zajmującymi się na bieżąco wdrażaniem SSR w gminach. Badaniem objęto wszystkie narzędzia ustawowe (zarówno na poziomie uchwały o wyznaczaniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, gminnego programu rewitalizacji, jak i uchwały w sprawie ustanowienia SSR czy miejscowego planu rewitalizacji).

Badanie ankietowe dotyczące skali wykorzystania narzędzi wynikających z ustawy o rewitalizacji zostało przeprowadzone we wszystkich gminach, w których obowiązuje gminny program rewitalizacji (GPR), a więc mających możliwość zastosowania tych narzędzi. Narzędzie badawcze składało się z metryczki, w której należało uzupełnić nazwę gminy, jej rodzaj i województwo, w którym się znajduje, oraz – w przypadku gmin z GPR – odpowiedzieć na 36 pytań szczegółowych. Dotyczyły one czynników kluczowych przy wyborze programu rewitalizacji, wykorzystywanych narzędzi ustawowych oraz przyczyn ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR).

Badanie przeprowadzono elektronicznie w okresie od sierpnia do września 2019 r. na dwóch próbach przy pomocy jednego formularza ankiety (załącznik nr 1). Pierwsza próba obejmowała miasta uczestniczące w konkursie dotacji pn. „Modelowa rewitalizacja miast” (miasta modelowe) i pilotażach z zakresu rewitalizacji (miasta pilotażowe). W drugiej kolejności ankietę została rozesłana do wszystkich gmin, w których obowiązuje GPR. Dzięki zróżnicowaniu rodzaju programów rewitalizacji wśród miast modelowych i pilotażowych możliwa była weryfikacja przyczyn wyboru PR/LPR lub GPR. Informacje na ten temat są cenne, gdyż pozwalają ocenić, czy narzędzia ustawowe mogą stanowić potencjalnie zachętę dla gmin z LPR/PR do przechodzenia na GPR. W badaniu uzyskano odpowiedzi z 23 miast modelowych i pilotażowych w próbie pierwszej (zwrot na poziomie 100%), w tym 9 z miast posiadających GPR i 14 – LPR/PR. Łącznie w badaniu uzyskano odpowiedzi od 250 z 299 gmin posiadających obowiązujące GPR (zwrot na poziomie 83,61%). Rozkład przestrzenny ankietowanych gmin, z rozróżnieniem rodzaju programu rewitalizacji, przedstawiono na mapie 1.



Mapa 1. Gminy ankietowane w badaniu



Źródło: opracowanie własne.

Charakterystyczne dla miast analizowanych w pierwszej kolejności (modelowe i pilotażowe) jest zróżnicowanie rodzajów obowiązujących programów rewitalizacji. W dziewięciu z nich jest przyjęty GPR, zaś w pozostałych 14 PR/LPR. Na tle całej próby, w której dominowały gminy z obowiązującymi GPR, miasta modelowe i pilotażowe, w których obowiązuje program rewitalizacji przyjęty w oparciu o ustawę o samorządzie gminnym, należały więc do mniejszości i stanowiły próbę kontrolną. Do tej grupy zaliczono też Wrocław, w którym obowiązujący LPR wygaś, ale podjęto już decyzję o opracowywaniu GPR. Z uwagi na różnice w obowiązujących programach, ankieta kierowała na inne grupy pytań w zależności od rodzaju programu. Całą próbę badawczą obowiązywała taka sama metryczka wraz ze wskazaniem obowiązującego typu programu.

Badaniem ponadto objęto wszystkie gminy posiadające GPR, których jest łącznie 299 (z czego dziewięć GPR z miast modelowych i pilotażowych). W poniższej tabeli przedstawiono liczbę gmin

z obowiązującymi GPR w podziale na województwa, natomiast zestawienie wszystkich gmin, które uczestniczyły w badaniu, znajduje się w załączniku nr 2 do niniejszego opracowania.

**Tabela 1. Zestawienie gmin z obowiązującymi GPR**

Województwo	Liczba gmin z GPR	Liczba gmin, które wzięły udział w badaniu	Zwrot z ankiet [%]
dolnośląskie	12	12	100,00
kujawsko-pomorskie	15	15	100,00
lubelskie	7	6	85,71
lubuskie	9	8	88,89
łódzkie	7	7	100,00
małopolskie	135	104	77,03
mazowieckie	18	16	88,89
opolskie	2	0	0,00
podkarpackie	12	10	83,33
podlaskie	16	16	100,00
pomorskie	14	12	85,71
śląskie	16	16	100,00
świętokrzyskie	10	8	80,00
warmińsko-mazurskie	1	1	100,00
wielkopolskie	19	14	73,68
zachodniopomorskie	6	5	83,33
<b>SUMA</b>	<b>299</b>	<b>250</b>	<b>83,61</b>

*Źródło: opracowanie własne*

Spośród wszystkich gmin posiadających GPR, do których wysłano prośbę o wzięcie udziału w badaniu, ankiety wypełniły 250 gminy. Ze wszystkich województw, poza opolskim, z którego nie otrzymano ani jednej ankiety, uzyskano powyżej 73% odpowiedzi. Ze względu na dominację gmin wiejskich wśród gmin posiadających obowiązujące GPR, najwięcej ankiet pochodziło z gmin wiejskich (ponad 45%). W dalszej kolejności – z gmin miejsko-wiejskich (33%), miejskich (17%) oraz miast na prawach powiatu (6%). Maksymalną liczbę odpowiedzi na zaproszenie udzieliły gminy z województwa dolnośląskiego, kujawsko-pomorskiego, łódzkiego, podlaskiego, śląskiego i warmińsko-mazurskiego. W województwie lubelskim, lubuskim i zachodniopomorskim odpowiedzi nie otrzymano z jednej gminy objętej badaniem, zaś w mazowieckim, podkarpackim, pomorskim i świętokrzyskim - z dwóch.

Z uwagi na restrykcyjną interpretację IZ RPO Województwa Małopolskiego 2014-2020 dotyczącą stosowania art. 52 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, w tym województwie jest obecnie zdecydowanie najwięcej obowiązujących GPR – 135, co stanowi ponad 45,15% wszystkich GPR uchwalonych w Polsce. W województwie małopolskim dla gmin, w których nie obowiązywał aktualny LPR, jedyną dopuszczalną drogą opracowania programu rewitalizacji była procedura ustawowa. Ścieżka pozaustawowa zarezerwowana była dla nielicznych gmin, w których można było zaktualizować istniejący LPR/PR. Z województwa małopolskiego odpowiedzi udzieliło 77% gmin, zaś ponad połowa

to gminy wiejskie (64%) i miejsko-wiejskie (30%). Spośród pozostałych województw w dziewięciu jest od 10 do 19 przyjętych GPR, zaś w sześciu – od jednego do dziewięciu. Najmniej GPR przyjęto w województwie warmińsko-mazurskim – jeden GPR, a w opolskim – dwa.

W pierwszej kolejności analizie poddano odpowiedzi na pytania związane ze Specjalną Strefą Rewitalizacji. Deklaracja ustanowienia SSR na obszarze rewitalizacji musi się znaleźć w zapisach GPR, a następnie zostać przypieczętowana uchwałą w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Optymalne jest jej przyjęcie do dwóch lat od uchwalenia GPR, aby nie straciły ważności narzędzia zastosowane w uchwale o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o ile zostały w niej przewidziane. Uchwała ta stanowi akt prawa miejscowego i zapewnia sprawniejszą realizację przedsięwzięć zaplanowanych w GPR. Wraz z uchwaleniem SSR gmina ma możliwość korzystania z licznych narzędzi, które mogą obowiązywać jedynie na obszarze SSR. Narzędzia te obejmują:

- dotacje dla właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie oraz prac konserwatorskich i prac restauratorskich w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków;
- społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny w rozumieniu art.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami – społecznym budownictwem czynszowym można nazywać inwestycję, która spełnia jednocześnie trzy warunki: lokale mieszkalne są dostępne na warunkach nierynkowych, podmioty odpowiedzialne za budowę lub modernizację obiektu realizują inwestycję przy wsparciu środków publicznych oraz głównym celem tychże podmiotów nie jest osiąganie zysków. Istotnym jest, że realizację takiej inwestycji należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zastrzeżeniem, że jej realizacja będzie w ramach celu publicznego;
- ułatwienia w przeprowadzaniu (przekwaterowanie i eksmisja) najemców mieszkań w zasobie komunalnym w przypadku generalnych remontów – w trakcie remontów, budowy lub przebudowy obiektu znajdującego się w SSR i realizowanego w ramach przedsięwzięć rewitalizacyjnych znajdujących się w GPR, lokator ma obowiązek opróżnić lokal mieszkalny wchodzący w zasób mieszkaniowy gminy. W tym celu wójt, burmistrz lub prezydent w odrębnym piśmie wskazuje datę przekwaterowania w terminie nie krótszym niż 60 dni oraz lokal zamienny na czas prowadzonej inwestycji. W wypadku, gdy nie dochodzi do przeprowadzki lokatora w terminie wyznaczonym w piśmie wójt, burmistrz lub prezydent ma możliwość zwrócenia się do wojewody z wnioskiem o wydanie decyzji nakazującej przekwaterowanie, który to wniosek wojewoda wydaje do 30 dni od otrzymania wniosku. Egzekucję obowiązku wynikającego z wniosku wykonuje się w terminie 30 dni od dnia

poinformowania lokatora o wszczęciu postępowania. Lokator jest przeprowadzany do lokalu zamiennego należącego do zasobu gminy zgodnie z art. 2 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów;

- zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy – zakaz, o którym mowa w art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, może być stosowany, gdy stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszaru SSR może wskazywać na zmiany, które będą niezgodne z założeniami GPR lub będą wpływać na jego realizację;
- brak obowiązku wpłaty odszkodowań do depozytu sądowego w przypadku wywłaszczeń nieruchomości o niewyjaśnionym stanie prawnych na cele publiczne – zapis ten odnosi się do wywłaszczanych nieruchomości, o których mowa w art. 118a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w sytuacji, gdy żadna z osób mających prawa rzeczowe do nieruchomości nie wystąpi do gminy z wnioskiem o wypłatę odszkodowania;
- ułatwienia w ustaleniu stron postępowania w postępowaniach administracyjnych w porządkowaniu stanów prawnych nieruchomości – ustalenie stron postępowania może następować na podstawie ksiąg wieczystych lub katastru nieruchomości, na podstawie których doręczenie pisma związanego z postępowaniem uznawane jest za skuteczne;
- podwyższenie opłaty adiacenckiej,
- umożliwienie zaspokojenia roszczeń majątkowych w odniesieniu do wyremontowanych przez gminę nieruchomości przez rekompensatę w formie świadczenia pieniężnego lub nieruchomości zamiennej;
- możliwość pozyskania dopłaty do czynszów w przypadku inwestycji remontowych na obszarze objętych SSR z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2018 r. poz. 1540) – w razie zawarcia przez gminę umowy z Funduszem Dopłat - możliwe jest uzyskanie przez najemców lokali poza zasobem mieszkaniowym gminy dopłat do czynszu w okresie do 15 pierwszych lat zamieszkiwania w danym lokalu, jeśli został on wyremontowany w budynku mieszkalnym znajdującym się na obszarze SSR pod warunkiem, że w budynku znajduje się przynajmniej jedno mieszkanie, a w gminie obowiązuje uchwała, będąca aktem prawa miejscowego, w której są określone:
  - ✓ zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteria pierwszeństwa i zasady przeprowadzania oceny punktowej,
  - ✓ maksymalna wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego,
  - ✓ maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji.

W badaniu pominięto narzędzie obowiązujące jedynie przez około trzech lat od wejścia w życie ustawy o rewitalizacji dające możliwość niestosowania ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (ustawa PZP) do części zamówień poniżej tzw. progów unijnych, których przedmiotem byłyby usługi lub roboty budowlane realizujące przedsięwzięcia rewitalizacyjne. Warunkiem wykorzystania narzędzia było uwzględnienie przedsięwzięcia w GPR oraz realizacja na obszarze objętym SSR. Dodatkowo musiałyby być zlecane przez gminę organizacjom pozarządowym lub spółdzielniom socjalnym albo w celu aktywizacji osób zamieszkałych na obszarze SSR. Zamówienie miało być udzielane transparentnie. Brak zastosowania tej furtki w ustawie PZP skłonił ustawodawcę do pominięcia tego narzędzia w znowelizowanej ustawie PZP (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.), nie było też więc zasadne pytanie o to narzędzie w ankiecie.

Przy pomocy ankiety zweryfikowano sposób postrzegania wyżej wymienionych narzędzi przez przedstawicieli gmin, które – posiadając gminne programy rewitalizacji – mogłyby z nich korzystać w celu usprawnienia realizacji przedsięwzięć. Raport pokazuje, w jakim zakresie ten cel ustawodawcy jest dzięki SSR wypełniany.

## **1. Stan wdrażania Specjalnych Stref Rewitalizacji w Polsce**

Na podstawie art. 25 i 26 ustawy o rewitalizacji rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji w celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy (zarówno podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, jak i pozostałych dopuszczalnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych). Warunkiem koniecznym przystąpienia do sporządzenia uchwały jest zadeklarowanie w gminnym programie rewitalizacji zamiaru ustanowienia SSR wraz z określeniem przewidywanego horyzontu obowiązywania. Zgodnie z art. 25 ust. 4 dopuszcza się bowiem przyjęcie odrębnych uchwał o wyznaczeniu SSR dla poszczególnych podobszarów rewitalizacji, można więc – zakładając z góry ograniczenie SSR do wybranych podobszarów – zasygnalizować jej planowany zasięg przestrzenny w GPR.

W związku z powyższym, punktem wyjścia do analizy stanu wdrażania Specjalnych Stref Rewitalizacji w Polsce była weryfikacja liczby gmin z obowiązującymi gminnymi programami rewitalizacji, w których przewidziano ustanowienie SSR. Badaniem objęto 299 gmin, w których obowiązują gminne programy rewitalizacji. W każdym z obowiązujących programów sprawdzono zapisy dotyczące planowanego ustanowienia SSR. Poniższa tabela przedstawia wyniki kwerendy:

Tabela 2. Plany ustanowienia SSR w obowiązujących gminnych programach rewitalizacji

Województwo	Liczba gminnych programów rewitalizacji	Planowane ustanowienie SSR	Rezygnacja z ustanowienia SSR		Brak danych
			Ustanowienie SSR do rozważenia w przyszłości	Zapis o rezygnacji z ustanowienia SSR	
dolnośląskie	12	3 (Polkowice, Szczawno-Zdrój, Wałbrzych)	0	7	2
kujawsko-pomorskie	15	1 (Włocławek)	2	11	1
Lubelskie	7	2 (Opole Lubelskie, Kazimierz Dolny)	1	2	2
lubuskie	9	2 (Gorzów Wielkopolski, Ośno Lubuskie)	0	4	3
łódzkie	7	2 (Łódź, Koluszki)	1	3	1
małopolskie	135	0	27	104	4
mazowieckie	18	4 (Wołomin, Szydłowiec, Pułtusk, Płock)	2	9	3
opolskie	2	0	0	2	0
podkarpackie	12	0	8	4	0
podlaskie	16	1 (Sejny)	4	11	0
pomorskie	14	5 (Gdańsk, Kościerzyna, Słupsk, Starogard Gdański, Rumia)	1	7	1
śląskie	16	3 (Bytom, Bieruń, Ruda Śląska)	7	6	0
świętokrzyskie	10	1 (Starachowice)	5	3	1
warmińsko-mazurskie	1	0	0	1	0
wielkopolskie	19	6 (Jarocin, Kalisz, Kościan, Leszno, Piła, Poznań)	0	11	2
zachodniopomorskie	6	2 (Stargard, Świnoujście)	0	4	0
<b>SUMA</b>	<b>299</b>	<b>32</b>	<b>58</b>	<b>189</b>	<b>20</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie zapisów GPR

Z analizy wynika, że w 32 spośród 299 gminnych programów rewitalizacji przewidziano ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji. W 58 gminach, mimo stwierdzenia braku takiej potrzeby obecnie, dopuszczono możliwość skorzystania z narzędzi SSR w przyszłości. W 63% gmin, w których

opracowano GPR, nie planuje się ustanowienia SSR, a w kolejnych 7% nie odniesiono się do tej kwestii w programie mimo ustawowego obowiązku. Podsumowując, jedynie w przypadku około 11% gminnych programów rewitalizacji zostało zaplanowane wykorzystanie instrumentarium SSR.

Tylko w czterech gminnych programach rewitalizacji pojawia się uzasadnienie rezygnacji z zastosowania SSR. Poniżej zestawiono wszystkie zidentyfikowane przypadki:

**Tabela 3. Uzasadnienia rezygnacji w GPR z zastosowania SSR**

Gmina	Uzasadnienie
Czaplinek	„Żaden z zaplanowanych projektów – przedsięwzięć podstawowych nie dotyczy realizacji budownictwa mieszkaniowego czy też kompleksowych i wieloletnich działań renowacyjnych w zasobie mieszkaniowym gminy”.
Kołobrzeg	W projekcie GPR przedstawionym przez Wykonawcę sugerowano ustanowienie SSR na jednym z podobszarów („Tereny powojkowe po obu stronach ul. Mazowieckiej”). Autor argumentował, że pozwoli to na kompleksową realizację przedsięwzięcia polegającego na modernizacji i przebudowie tego terenu z wprowadzeniem funkcji usługowo-mieszkaniowych. W GPR stwierdzono, że „przeprowadzona przez wydziały merytoryczne urzędu miasta oraz jednostki miejskie analiza wykazała, że realizacja przyjętych przedsięwzięć rewitalizacyjnych nie wymaga ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji”.
Komorniki	„Zawarte w GPR projekty infrastrukturalne dotyczą nieruchomości będących we własności podmiotu realizującego dany projekt, czyli Gminy Komorniki”.
Sompolno	„Zawarte w GPR projekty infrastrukturalne dotyczą nieruchomości będących we własności podmiotu realizującego dany projekt, czyli Gminy Sompolno”.

*Źródło: opracowanie własne na podstawie: Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Czaplinek, s. 235; Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Sompolno, s. 137; Gminny Program Rewitalizacji dla gminy Komorniki, s. 185; Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2018-2028, ludność, gospodarka, turystyka, transport, planowanie przestrzenne, ochrona środowiska, s. 322; Gminny Program Rewitalizacji Gminy Skarszewy na lata 2015-2025, s. 184-186*

Spśród innych gmin, gdzie SSR nie jest planowana, jedynie w gminie Rydzyna wyjaśniono tryb ustanawiania SSR i jej potencjalne zastosowanie w celu usprawnienia realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Interesujących wniosków dostarcza zestawienie przedstawionych powyżej wyników z deklaracjami ustanowienia SSR na obszarze rewitalizacji wynikającymi z ankiet. Wśród 250 uzyskanych odpowiedzi w 31 miastach zadeklarowano plan ustanowienia SSR, co stanowi niespełna 13% badanych gmin.

Tabela 4. Zestawienie gmin w podziale na województwa w odniesieniu do planowanego ustanowienia SSR

Województwo	Zapisy GPR	Wyniki ankiet	
	Planowane ustanowienie SSR	Planowana SSR	Brak potrzeby ustanowienia SSR
dolnośląskie	3	3	9
kujawsko-pomorskie	1	1	14
lubelskie	2	2	4
lubuskie	2	2	6
łódzkie	2	1	6
małopolskie	0	3	101
mazowieckie	4	4	12
opolskie	0	brak danych	brak danych
podkarpackie	0	0	10
podlaskie	1	3	13
pomorskie	5	1	11
śląskie	3	3	13
świętokrzyskie	1	1	7
warmińsko-mazurskie	0	0	1
wielkopolskie	6	6	8
zachodniopomorskie	2	1	4
<b>SUMA</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>219</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie GPR i wyników ankiety

W porównaniu z liczbą wszystkich nadesłanych odpowiedzi z danego województwa najwięcej gmin zadeklarowało utworzenie SSR w województwie wielkopolskim, co jest zgodne z deklaracjami w GPR. Z kolei w województwie pomorskim spośród pięciu, które zadeklarowały w dokumentach jedynie Słupsk podtrzymał deklarację. W województwie mazowieckim zgodnie z zapisami w GPR deklarują ustanowienie SSR cztery gminy. Mimo braku deklaracji w GPR w województwie małopolskim, trzy gminy deklarują taki plan – Radłów, Dębno i Kłaj. W województwie dolnośląskim, podlaskim i śląskim także po trzy gminy zaplanowały SSR. W podlaskim dwie więcej niż wynika z zapisów GPR – Wąsosz i Suchowola. W województwach lubelskim i lubuskim po dwie gminy planują utworzenie SSR. W województwie podkarpackim i warmińsko-mazurskim w żadnej gminie nie jest planowane utworzenie SSR, co potwierdza analiza GPR. W województwie łódzkim był stu procentowy zwrot



z ankiet, co oznacza, że jedyną gminą, gdzie zaplanowano i ustanowiono SSR jest Łódź, w Koluszkach odstąpiono od ustanawiania SSR. W zachodniopomorskim ustanowienie SSR potwierdziło Świnoujście, natomiast Stargard nie potwierdził zamierzeń z GPR. Województwo opolskie jest wyłączone z analizy, ponieważ nie otrzymano odpowiedzi z żadnej z dwóch gmin posiadających GPR.

Zapisy w gminnych programach rewitalizacji zapowiadające ustanowienie SSR są najczęściej lapidarne i ograniczają się do deklaracji objęcia SSR całego obszaru rewitalizacji lub wybranych podobszarów (Gdańsk, Bieruń, Ruda Śląska) na okres 10 lat zgodnie z maksymalnym terminem obowiązywania strefy z art. 25 ust. 2 ustawy. Krótszy okres obowiązywania SSR zadeklarowano jedynie w Starogardzie Gdańskim, gdzie założono obowiązywanie strefy w okresie aktywnej realizacji GPR przewidzianego na lata 2017-2025, a więc około ośmiu lat. W ankiecie nie potwierdzono w Starogardzie Gdańskim planów w zakresie ustanowienia SSR.

W przypadku 21 spośród 32 gmin planujących SSR w GPR wskazano jedynie termin obowiązywania strefy. Powszechną praktyką, mimo braku wymogu ustawowego, jest wskazywanie obszaru objętego SSR. Najczęściej jest to krótka informacja, że planowane jest ustanowienie SSR na obszarze rewitalizacji. Zdarzają się jednak nawet bardzo szczegółowe informacje, np. w Opolu Lubelskim obszar został uszczegółowiony aż do konkretnych działek ewidencyjnych. Z kolei w Kościanie przedstawiono rysunek planowanego obszaru strefy w załączniku do GPR. Mimo że obszar rewitalizacji jest zwarty, bez wydzielonych podobszarów, w załączniku graficznym oznaczono planowany obszar SSR o mniejszym zasięgu niż obszar rewitalizacji. Jest to zabieg niepoprawny wobec zapisów art. 25 ust. 4, w którym ustawodawca wyraźnie dopuścił ustanowienie SSR o mniejszym zasięgu niż cały obszar rewitalizacji, jedynie gdy jest ona ustanawiana dla wybranych podobszarów rewitalizacji. Należy podkreślić, że w GPR szczegółowe zapisy dotyczące zasięgu przestrzennego SSR są zbędne, a jeśli są niepoprawne – nie są wiążące na etapie ustanawiania SSR uchwałą rady gminy, wprowadzając jednak chaos informacyjny. Zasięg SSR w uchwale o jej ustanowieniu może być więc ograniczony do wybranych podobszarów, mimo że w GPR zaplanowano SSR dla całego obszaru rewitalizacji. Jeśli – podobnie jak w analizowanym przykładzie – zaplanowano w GPR Specjalną Strefę Rewitalizacji dla obszaru mniejszego niż obszar lub podobszar rewitalizacji, można bez zmiany GPR ustanowić SSR w sposób poprawny, a więc zgodny z granicami wybranego/wybranych podobszaru/podobszarów lub całego obszaru rewitalizacji.

W pozostałych gminach deklaracje ustanowienia SSR były wzbogacone dodatkowymi informacjami o dostępnych narzędziach lub zapowiedziami dodatkowych analiz uzasadniającymi wyznaczenie SSR jedynie dla wybranych podobszarów rewitalizacji.

**Tabela 5. Informacje w GPR o ustanowieniu SSR**

Zakres informacji	Gmina
Termin i obszar obowiązywania	Gorzów Wielkopolski, Jarocin, Kalisz, Koluszki, Kościan, Kościerzyna, Leszno, Łódź, Opole Lubelskie, Ośno Lubuskie, Piła, Polkowice, Poznań, Słupsk, Stargard, Starogard Gdański, Szczawno-Zdrój, Szydłowiec, Świnoujście, Wałbrzych, Wołomin
Termin i obszar obowiązywania + dodatkowo:	
Uzależnienie zakresu SSR od wyników analizy przeprowadzonej w projekcie pilotażowym/modelowym	Bytom, Włocławek
Odniesienie do uchwały delimitacyjnej, w której przewidziano prawo pierwokupu oraz konieczności przeprowadzenia analizy zasadności SSR dla poszczególnych podobszarów	Gdańsk, Ruda Śląska
Uzasadnienie wyboru konkretnego podobszaru	Kazimierz Dolny, Sejny
Wyjaśnienie możliwości zastosowania podstawowych narzędzi SSR	Pułtusk, Rumia, Starachowice
Uzasadnienie wyboru konkretnego podobszaru i wyjaśnienie możliwości zastosowania podstawowych narzędzi SSR	Płock
Wyjaśnienie zastosowania poszczególnych narzędzi SSR na konkretnych podobszarach	Bieruń

Źródło: opracowanie własne

Spośród 32 miast, w których zaplanowano w GPR ustanowienie SSR, w dziewięciu zrealizowano te zapowiedzi:

**Tabela 6. Specjalne Strefy Rewitalizacji w Polsce**

Gmina	Data przyjęcia	Wskazane w uchwale narzędzia ustawowe	Link do uchwały
Łódź	22 lutego 2017 r.	dotacje na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie oraz na prace konserwatorskie i	<a href="#">Uchwała nr XLII/1095/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji</a> <a href="#">Uchwała nr XLV/1182/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 kwietnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji</a>
	5 kwietnia 2017 r. (aktualizacja)	restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków	

Płock	29 sierpnia 2017 r.	1) dotacje na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie oraz na prace konserwatorskie i restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków; 2) prawo pierwokupu nieruchomości	<a href="#">Uchwała nr 612/XXXV/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 29 sierpnia 2017 r. w sprawie ustanowienia na pierwszym podobszarze rewitalizacji miasta Płocka Specjalnej Strefy Rewitalizacji</a>
Bytom	26 lutego 2018 r.	prawo pierwokupu nieruchomości	<a href="#">Uchwała nr LX/797/18 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie ustanowienia na terenie Bytomia Specjalnej Strefy rewitalizacji na podobszarach rewitalizacji: nr 8 - Boberek, nr 10 - Śródmieście, nr 12 - Rozbark i nr 13 - Śródmieście Północ</a>
Kalisz	24 maja 2018 r.	dotacje na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie oraz na prace konserwatorskie i	<a href="#">Uchwała nr LIII/719/2018 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Miasta Kalisza Specjalnej Strefy Rewitalizacji</a>
	28 marca 2019 r. (aktualizacja)		<a href="#">Uchwała nr XVII/91/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr LIII/719/2018 Rady Miasta Kalisza w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Miasta Kalisza Specjalnej Strefy Rewitalizacji</a>
Polkowice	31 sierpnia 2018 r.	restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków dla właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze SSR	<a href="#">Uchwała nr XXXIII/461/18 Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie Specjalnej Strefy Rewitalizacji w gminie Polkowice</a>
Ośno Lubuskie	27 września 2018 r.		<a href="#">Uchwała nr XXV/262/2018 Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim z dnia 27 września 2018 r. w sprawie</a>

		<a href="#">ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Ośna Lubuskiego Specjalnej Strefy Rewitalizacji</a>
Opole Lubelskie	16 października 2018 r.	<a href="#">Uchwała nr XLIX/358/2018 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 16 października 2018 r. w sprawie ustanowienia na terenie Opola Lubelskiego Specjalnej Strefy Rewitalizacji na obszarze rewitalizacji</a>
Włocławek	9 kwietnia 2019 r.	<a href="#">Uchwała nr VIII/57/2019 Rady Miasta Włocławek z dnia 9 kwietnia 2018 r. w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji na obszarze rewitalizacji Miasta Włocławek</a>
Świnoujście	25 kwietnia 2019 r.	<a href="#">Uchwała nr X/94/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie ustanowienia na terenie Gminy Miasto Świnoujście Specjalnej Strefy Rewitalizacji na podobszarach rewitalizacji: OR-1 Centrum i OR-3 Warszów</a>
	30 maja 2019 r. (aktualizacja)	<a href="#">Uchwała nr XII/104/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 maja 2019 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustanowienia na terenie Gminy Miasto Świnoujście Specjalnej Strefy Rewitalizacji na podobszarach rewitalizacji: OR-1 Centrum i OR-3 Warszów</a>

Źródło: opracowanie własne

Dwie SSR ustanowiono jeszcze w 2017 r., a więc w drugim roku obowiązywania ustawy o rewitalizacji. Kolejne pięć uchwalono w 2018 r. W 2019 r. dołączyły we Włocławku i Świnoujściu. W konsultacjach społecznych jest obecnie projekt uchwały o SSR w Wołominie, a planowane w 2020 r. są SSR w Słupsku i Jarocinie. W pozostałych gminach nie określono w GPR ani nie sprecyzowano w ankietach daty planowanego uchwalenia SSR.

Tempo realizacji zapisów GPR w odniesieniu do Specjalnych Stref Rewitalizacji jest wolne. W grupie miast modelowych są cztery miasta, w których nie ustanowiono jeszcze SSR mimo takich deklaracji w GPR: Leszno, Słupsk, Starachowice oraz Wałbrzych. Większość ustanowionych SSR obejmuje cały obszar rewitalizacji – Łódź, Kalisz, Polkowice, Ośno Lubuskie, Opole Lubelskie i Włocławek.

Ważnym uzupełnieniem stanu wdrażania SSR w Polsce jest ocena przydatności narzędzi ustawowych, rozumiana jako skuteczność w pokonaniu barier, które powstrzymują sprawną realizację potrzebnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Wyniki badania pokazują, że skuteczność narzędzi ustawowych jest nisko oceniana, zarówno przez przedstawicieli gmin, gdzie SSR zostały już ustanowione, jak i gmin, gdzie są dopiero planowane w GPR. Jednoznacznie pozytywne oceny skutecznego usprawniania realizacji przedsięwzięć zanotowano jedynie w odniesieniu do dotacji w SSR. W przypadku siedmiu z ośmiu gmin, gdzie w uchwale o ustanowieniu SSR zastosowano to narzędzie, uważane jest ono za skuteczne/przydatne. W przypadku Opola Lubelskiego rozwiązanie – mimo wprowadzenia w uchwale – nigdy nie zostało zastosowane w praktyce, więc nie podlegało ocenie respondenta. Wśród gmin, w których obowiązują GPR, dotacje są najbardziej pożądanym z narzędzi SSR. To właśnie ich zastosowanie, w miarę możliwości budżetowych gmin, będzie najprawdopodobniej determinować ustanowienie SSR w innych gminach. Kilka gmin planuje skorzystać z celu publicznego w postaci społecznego budownictwa czynszowego, ale nie jest to tendencja powszechna.

Prawo pierwokupu jako skuteczne narzędzie wskazały cztery gminy, w których ustanowiono Specjalne Strefy Rewitalizacji, z czego w trzech z nich zostało ono zastosowane z powodzeniem. Jako bariery stosowania prawa pierwokupu gminy wskazują ograniczone środki budżetowe, reaktywny charakter narzędzia (transakcja musi dojść do skutku na rynku nieruchomości, gmina nie może jej zainicjować w odniesieniu do nieruchomości, której nabycie jest potrzebne) oraz obciążenie administracyjne wynikające z konieczności odpowiedzi na wszystkie warunkowe umowy sprzedaży nieruchomości leżących w SSR. Wśród gmin, które nie ustanowiły jeszcze SSR, pojawiają się pozytywne oceny potencjalnej skuteczności zastosowania prawa pierwokupu i są zbieżne z deklaracjami gmin o posiadaniu wolnych środków na transakcje nieruchomościowe w sytuacji pojawienia się pożądanego nieruchomości na rynku. W przypadku pozostałych narzędzi przeważają oceny negatywne.

W poniższej tabeli zestawiono gminy, w których pozytywnie oceniono przydatność (faktyczną i potencjalną) poszczególnych narzędzi ustawowych:

Tabela 7. Pozytywna ocena przydatności narzędzi SSR w opinii gmin posiadających SSR i planujących jej ustanowienie w GPR

Narzędzia SSR	Gminy, w których ustanowiono SSR	Gminy, w których obowiązują GPR, ale nie ustanowiono SSR
dotacje do prac lub robót na terenie SSR	Kalisz, Łódź, Ośno Lubuskie, Płock, Polkowice, Świnoujście, Włocławek,	Radłów, Radgoszcz, Ochotnica Dolna, Oborniki Śląskie, Jeleśnia, Brudzew, Solina, Żurawica, Pułtusk, Wołomin
prawo pierwokupu	Bytom, Łódź, Płock, Włocławek	Klucze, Kościan, Świnoujście, Bieruń, Gorlice, Nowy Sącz, Trzyciąż, Nowy Wiśnicz, Szczawnica, Kamionka Wielka, Lipinki
społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny	Kalisz, Płock, Słupsk, Świnoujście	Grybów

Źródło: opracowanie własne

Jako przydatnych nie wskazano ani razu następujących narzędzi:

- zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości,
- brak obowiązku wpłaty odszkodowań do depozytu sądowego w przypadku wywłaszczeń nieruchomości o niewyjaśnionym stanie prawnym na cele publiczne,
- ułatwienia w ustaleniu stron postępowania w postępowaniach administracyjnych w porządkowaniu stanów prawnych nieruchomości,
- ułatwienia w przeprowadzaniu (przekwaterowanie i eksmisja) najemców mieszkań w zasobie komunalnym w przypadku generalnych remontów,
- podwyższenie opłaty adiacenckiej,
- ułatwienia w prowadzeniu polityki remontowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- dopłat do czynszów w przypadku inwestycji remontowych w SSR z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Uzyskane wyniki świadczą o niskiej świadomości możliwości i sposobu zastosowania narzędzi ustawowych w gminach. Z pewnością bez intensywnej akcji informacyjnej nie można oczekiwać zmiany w tym zakresie. Chociaż jest to warunek konieczny ze względu na skomplikowanie narzędzi,

jego spełnienie nie jest wystarczające, aby gminy rozpoczęły na szerszą skalę ich stosowanie. Podstawową barierą są bowiem powszechnie obowiązujące wymogi IZ RPO dotyczące szczegółowości opisu przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Przedsięwzięć, których nie da się zrealizować bez narzędzi ustawowych, nie sposób szczegółowo scharakteryzować. Są one dyskwalifikowane więc w naborach projektów w trakcie opracowania GPR i w konsekwencji programy nie zawierają żadnych przedsięwzięć uzasadniających ustanowienie SSR i zastosowanie narzędzi. Bez liberalizacji podejścia IZ RPO do opisu przedsięwzięć, do których realizacji niezbędne jest ustanowienie SSR, nie można prognozować upowszechnienia SSR w Polsce. Celowym zabiegiem przyspieszającym zmianę w tym zakresie byłoby wypracowanie standardu opisu przedsięwzięć, do realizacji których jest niezbędne zastosowanie narzędzi SSR.

Należy także zauważyć przydatność narzędzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji do rozwiązywania problemów mieszkaniowych obszarów rewitalizacji, w szczególności:

- brak możliwości realizacji projektów remontowych na obszarze rewitalizacji ze względu na nieuregulowane stany prawne,
- zły stan techniczny budynków na obszarze rewitalizacji,
- brak dostępnych mieszkań na wynajem na obszarze rewitalizacji,
- niską aktywność inwestycyjną prywatnych właścicieli nieruchomości na obszarze rewitalizacji,
- brak możliwości aktywnego wykupu przez gminę nieruchomości pojawiających się na rynku nieruchomości na obszarze rewitalizacji, w których powinny być lokalizowane funkcje zgodne z gminnym programem rewitalizacji,
- niewielką podaż atrakcyjnych lokali użytkowych do prowadzenia działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji.

W szczególności zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, w razie zawarcia przez gminę umowy z Funduszem Dopłat, możliwe jest uzyskanie przez najemców lokali poza zasobem mieszkaniowym gminy dopłat do czynszu w okresie do 15 pierwszych lat zamieszkiwania w danym lokalu. Co do zasady ustawa dotyczy nowych inwestycji, ale w SSR możliwe jest uzyskanie dopłat w trybie powołanej ustawy na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego znajdującego się na obszarze tej strefy pod warunkiem, że w budynku znajduje się przynajmniej jedno mieszkanie. Inwestorem musi być podmiot prywatny, a rada gminy przed zawarciem z bankiem umowy na dopłaty do czynszów dla najemców określa w uchwale, będącej aktem prawa miejscowego:

- zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteria pierwszeństwa i zasady przeprowadzania oceny punktowej,

- maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego,
- maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji.

Nabór i monitorowanie realizacji dopłat wraz z bankiem prowadzi gmina po zakończeniu inwestycji i skierowaniu najemców do wyremontowanych mieszkań. Do tej pory ani razu nie skorzystano z tego rozwiązania, a odpowiedzi respondentów pokazujące niską świadomość możliwości stosowania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości oraz dopłat do czynszów dla najemców wyremontowanych lokali mieszkalnych w SSR, wskazują na potrzebę silnej akcji upowszechniającej zasady stosowania tych instrumentów.

## 2. Uchwała w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji

### 2.1. Treść uchwały

Pierwsza uchwała w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji została przyjęta w Łodzi w lutym 2017 r., najnowsza – w Świnoujściu 25 kwietnia 2019 r. i znowelizowana na kolejnej sesji Rady Miasta 30 maja 2019 r. Czas, który upłynął między przyjęciem uchwały w Łodzi i w Świnoujściu to okres, w którym kształtowała się praktyka formułowania przepisów uchwał tego rodzaju w Polsce. Zróżnicowanie podejść dotyczyło następujących elementów uchwał:

- podstawa prawna,
- obszar objęty SSR,
- cel podjęcia uchwały i okres ustanowienia SSR,
- deklaracja i określenie szczegółowych zasad udzielania dotacji na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie oraz na prace konserwatorskie i prace restauratorskie,
- odniesienie do czasu obowiązywania regulacji dotyczących pomocy de minimis, w zakresie przewidywanym uchwałą.

Ustawodawca wprowadził trzy rodzaje narzędzi w SSR:

1. obowiązujące z mocy prawa od wejścia w życie uchwały o ustanowieniu SSR bez konieczności wskazywania w treści uchwały:
  - a) prawo pierwokupu nieruchomości położonych w SSR,
  - b) ułatwienia prowadzenia remontów wspólnot mieszkaniowych w przypadku współwłasności gminy,
  - c) brak obowiązku wpłaty odszkodowań do depozytu sądowego w procedurze wywłaszczeń nieruchomości położonych w SSR,



- d) możliwość zaspokojenia przez świadczenie pieniężne lub nieruchomości zamienną roszczeń majątkowych dotyczących praw do nieruchomości położonych w SSR, w których realizowane są przedsięwzięcia rewitalizacyjne,
  - e) ułatwienia w ustalaniu stron i wyjaśnianiu stosunków własnościowych na obszarze rewitalizacji;
2. obowiązujące w SSR fakultatywnie na mocy zapisu w uchwale określającym warunki stosowania:
- a) zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy – w uchwale należy podać zakres niedozwolonych zmian sposobu zagospodarowania terenu oraz zmian użytkowania nieruchomości,
  - b) dotacje do remontów nieruchomości w SSR – w uchwale należy określić szczegółowe zasady udzielania dotacji dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych w Strefie w związku z realizacją przedsięwzięć rewitalizacyjnych;
3. obowiązujące w SSR z mocy prawa, ale możliwych do zastosowania dopiero po spełnieniu dodatkowych warunków:
- a) społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny – jedynie w przypadku informacji o planowanej inwestycji celu publicznego na konkretnej nieruchomości w GPR oraz odpowiednich zapisach w mpzp/MPR,
  - b) bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości położonych na terenie SSR – jedynie w przypadku przeznaczenia ich na cele zgodne z zapisem w GPR oraz odpowiednich zapisach w uchwale dotyczącej stosowania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości,
  - c) możliwość podwyższenia opłaty adiacenckiej do 75% wzrostu wartości nieruchomości na terenie SSR – po uprzedniej zmianie brzmienia uchwały dotyczącej wysokości opłat adiacenckich w gminie,
  - d) ustalenie zasad przeprowadzek i eksmisji na czas wykonywania robót budowlanych najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na obszarze SSR – wymaga wprowadzenia stosownego regulaminu i uzgodnienia z wojewodą,
  - e) możliwość pozyskania dopłaty do czynszów w przypadku inwestycji remontowych w SSR – wymaga spełnienia jednocześnie kilku warunków w odniesieniu do zakresu inwestycji oraz obowiązywania w gminie uchwały regulującej zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i wysokość obowiązkowej kaucji.

Wykonanie uchwały powierzone jest wójtowi, burmistrzowi lub prezydentowi miasta. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa. Obowiązek publikacji w dzienniku urzędowym województwa wynika z art. 13 ust. 2 powołanej ustawy<sup>2</sup>. Nie ma również zróżnicowania czasu obowiązywania SSR – we wszystkich uchwałach założono pełne 10 lat dopuszczone ustawą.

Podstawa prawna uchwały w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji to art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 25 ustawy o rewitalizacji. W art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym zawarto uprawnienie rady gminy do stanowienia w innych (niż wymienione w pkt 1-14) sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o rewitalizacji rada gminy podejmuje uchwałę o ustanowieniu SSR na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta. Wniosek może być złożony po uchwaleniu gminnego programu rewitalizacji w zgodzie z jego zapisami w części dotyczącej SSR. Należy przy tym zastrzec, że zmiana zapisów gminnego programu rewitalizacji w odniesieniu do planowanego ustanowienia SSR nie wymaga – zgodnie z art. 23 ust. 2 – powtórzenia opiniowania programu przez podmioty wymienione w art. 17 ust. 2 ustawy o rewitalizacji ani przeprowadzenia konsultacji społecznych.

W przypadku, gdy w uchwale określone są szczegółowe zasady udzielania dotacji na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie oraz na prace konserwatorskie i restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków dla właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji podstawa prawna uchwały obejmuje także art. 35 ustawy o rewitalizacji. Dodatkowo, w Opolu Lubelskim wskazano w podstawie prawnej uchwały odwołanie do art. 221 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, 1622, 1649), w którym uregulowane są szczegółowo zasady udzielania przez jednostki samorządu terytorialnego dotacji podmiotom spoza sektora finansów publicznych. W art. 221 ust. 4 powołanej ustawy stwierdzono, że tryb postępowania o udzielenia dotacji na inne zadania niż określone w ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie, sposób jej rozliczenia i sposób kontroli wykonywania zadania określa organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego. W tym przypadku jest to rada gminy. Odwołanie do podstawy prawnej w ustawie o finansach publicznych nie jest koniecznością ze względu na wiążącą w przypadku dotacji w SSR delegację do sformułowania zasad udzielania dotacji w art. 35 ustawy o rewitalizacji.

---

<sup>2</sup> Odwołanie do przepisów powołanej ustawy znalazło się w uchwale Rady Miasta Świnoujście.

Rada gminy może także ustanowić na obszarze strefy zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Do tej pory w żadnej z uchwał nie zastosowano tego narzędzia. Jego zastosowanie wymaga uzupełnienia podstawy prawnej uchwały o art. 30 ustawy o rewitalizacji. Z mocy prawa wynika natomiast możliwość stosowania na całym obszarze objętym SSR prawa pierwokupu nieruchomości. W związku z tym zbędne jest zawieranie w treści uchwały w podstawie prawnej odwołania do art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), a także stwierdzenie w treści samej uchwały ustanowienia tego prawa. W gminach, gdzie mimo to zdecydowano się wprowadzić taki zapis w uchwale, wynikało to z troski o zapewnienie czytelności obrotu nieruchomości na początkowym etapie wdrażania ustawy o rewitalizacji, kiedy uczestnicy obrotu (notariusze, zbywcy i nabywcy praw do nieruchomości) dopiero oswajali się z jego obowiązywaniem.

Uchwała rady gminy w sprawie ustanowienia SSR zawsze odwołuje się do gminnego programu rewitalizacji, z którego wynika. Obowiązkowo wskazuje się obszar obowiązywania SSR – cały obszar rewitalizacji lub podobszar/y rewitalizacji wraz z odniesieniem do obowiązującej uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Dopuszczalne jest ustanowienie SSR na wybranych podobszarach, lecz nie można objąć SSR mniejszego terenu niż podobszar. W Płocku ustanowiono SSR jedynie na pierwszym podobszarze rewitalizacji. Projekt uchwały w sprawie ustanowienia SSR na pierwszym podobszarze rewitalizacji został skierowany do konsultacji w czerwcu 2017 r. oraz zaopiniowany pozytywnie przez Komitet Rewitalizacji. Projekt uchwały został zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 362, z 2019 r. poz. 730, 1063) przekazany Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który nie zgłosił do niego zastrzeżeń. W trakcie konsultacji społecznych uchwałą zaopiniowała także Płocka Rada Działalności Pożytku Publicznego. Planowano korzystanie z trzech narzędzi – dotacji dla właścicieli lub użytkowników wieczystych na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie oraz prac konserwatorskich i prac restauratorskich w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków; realizację inwestycji celu publicznego w zakresie społecznego budownictwa czynszowego oraz korzystanie z prawa pierwokupu. Dopuszczono ustanowienie SSR dla innych podobszarów w razie potrzeby.

W Świnoujściu ustanowiono SSR dla dwóch podobszarów – OR-1 Centrum i OR-3 Warszów. Zrezygnowano z wprowadzania zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ w 97% podobszary te są pokryte planami miejscowymi. Określono szczegółowe zasady udzielania dotacji. W związku z szeregiem uwag do zapisów uchwały, nowelizowano ją miesiąc po uchwaleniu. Wskazówki wynikające z tej nowelizacji dla innych gmin zostaną szczegółowo omówione w części poświęconej określaniu szczegółowych zasad udzielania dotacji. W SSR zaplanowano także

korzystanie z wyłączenia na cele publiczne (w tym społeczne budownictwo społeczne), prawa pierwokupu oraz uproszczonych procedur dotyczących przeprowadzek w przypadku remontów generalnych. Z analizy urzędu miasta wynika, że na pozostałych podobszarach (OR-2 Karsibór i OR-4 Warszów-Forty) nie ma przedsięwzięć, których realizacja mogłaby być usprawniona przez narzędzia SSR. Nie jest planowane więc jej rozszerzenie.

W Bytomiu zakres przestrzenny SSR jest wynikiem analizy zasadności przeprowadzonej w ramach projektu pilotażowego przez Urząd Miejski w Bytomiu ze wsparciem eksperckim ([Metodyka przeprowadzania analizy przy ustanawianiu Specjalnej Strefy Rewitalizacji na przykładzie Bytomia](#)). Planowano wykorzystanie narzędzi SSR w postaci prawa pierwokupu, ułatwień przy przekwaterowaniach oraz wyłączeń na cele publiczne. Przy ograniczonych zasobach zdecydowano o rezygnacji z dotacji, które są podstawowym narzędziem w innych SSR. Zasięg przestrzenny SSR wynika z intensywności przedsięwzięć realizowanych na trzech podobszarach: nr 8 – Bobrek, nr 10 – Śródmieście i nr 12 – Rozbark oraz z uwag zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych, w związku z którymi rozszerzono SSR o podobszar nr 13 – Śródmieście Północ.

Chociaż w większości uchwał pojawia się stwierdzenie o ustanowieniu SSR w celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy o rewitalizacji, jest ono zbędne, ponieważ powiela przepis ustawowy. Rekomendowane jest więc krótsze brzmienie bez przytoczenia zapisu zawartego w ustawie. Jako przykład można wskazać zapis w uchwale Rady Miasta Świnoujście:

#### **Dobra praktyka – uchwała Rady Miasta Świnoujście w sprawie ustanowienia SSR**

Zapisy [uchwały nr X/94/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie ustanowienia na terenie Gminy Miasto Świnoujście Specjalnej Strefy Rewitalizacji na podobszarach rewitalizacji: OR-1 Centrum i OR-3 Warszów](#)

„§ 1.1. W związku z uchwałą nr XLIV/334/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście na lata 2017-2027, zmienioną uchwałą nr LV/408/2018 r. Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 lutego 2018r., ustanawia się Specjalną Strefę Rewitalizacji, zwaną dalej »Strefą«.

2. Strefę ustanawia się na okres 10 lat, na podobszarach rewitalizacji: OR-1 Centrum i OR-3 Warszów, wyznaczonych uchwałą nr XXXVIII/296/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 11 maja 2017r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Miasto Świnoujście”.

Istotną kwestią wymagającą wyjaśnienia jest pomoc publiczna. Dotacje udzielane na podstawie uchwały o SSR wnioskodawcy, który jest przedsiębiorcą stanowią pomoc de minimis. Zgodnie art. 8 [Rozporządzenia Komisji \(UE\) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i](#)

[108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis](#) (Dz. Urz. UE L 352/1 z 24 grudnia 2013 r.) obecnie obowiązujące regulacje dotyczące stosowania pomocy de minimis mają zastosowanie do 31 grudnia 2020 r. Ponieważ zasady te wynikają z norm nadrzędnych, nie ma konieczności, aby przytaczać je w uchwale. Ze względu na różny czas nowelizacji rozporządzeń, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów rekomenduje jednak, aby w uchwałach będących podstawą udzielenia pomocy dokonywać odesłań do konkretnych przepisów prawa unijnego, podając pełny tytuł rozporządzenia określającego warunki dopuszczalności tej pomocy wraz z publikatorem. Zapis taki powinien znaleźć się w części poświęconej zasadom udzielania dotacji nie zaś w samej uchwale. W kolejnych podrozdziałach zostały omówione: skala stosowania narzędzi SSR w Polsce (podrozdział 2.2) oraz szczegółowe zasady udzielania dotacji dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych w SSR w związku z realizacją przedsięwzięć rewitalizacyjnych (podrozdział 2.3). W obowiązujących SSR nie zastosowano dotąd zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, więc w tym rozdziale temat ten został pominięty. Omówiono go szczegółowo w rozdziale trzecim, na przykładzie uchwał w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, gdzie zakaz był kilkakrotnie zastosowany. Pominięto także większość narzędzi możliwych do zastosowania dopiero po spełnieniu dodatkowych warunków – oprócz społecznego budownictwa czynszowego nie zostały one zastosowane.

## **2.2. Skala stosowania narzędzi SSR w polskich gminach**

Na podstawie wyników badania ankietowego można ocenić częstotliwość wykorzystania narzędzi ustawowych, które planowały gminy stosować w SSR. Podstawowym są dotacje – zastosowano je łącznie 11 razy (liczba naborów) w sześciu gminach (Łódź – trzy nabory, Włocławek – jeden nabór, Ośno Lubuskie – jeden nabór, Kalisz – dwa nabory, Płock – dwa nabory, Polkowice – dwa nabory), udzielając 71 dotacji na łączną kwotę 6 853 484,89 zł, przy czym w Ośnie Lubuskim nie wskazano w ankiecie liczby ani kwoty dotacji. Rozpiętość kwot pojedynczych dotacji jest bardzo duża – od kilku do kilkuset tysięcy.

Drugim stosowanym narzędziem jest prawo pierwokupu, które w SSR zastosowano osiem razy (Wałbrzych i Bytom – po jednym razie w stosunku do terenu niezabudowanego, Świnoujście – trzy razy w stosunku do mieszkań, Kalisz – trzy razy: dwa lokale mieszkalne i jeden raz nieruchomość zabudowana). Średnia kwota wynosi około 130 000 zł. Z prawa pierwokupu uwzględnionego w uchwale delimitacyjnej skorzystano 25 razy (Gorzów Wielkopolski - dziewięć razy, Kalisz i Bieruń - trzy razy, Klucze, Kościan, Świnoujście, Gorlice, Nowy Sącz, Trzyciąż, Nowy Wiśnicz, Szczawnica, Kamionka Wielka i Lipinki – jeden raz). W Tarnowie nie skorzystano z prawa pierwokupu, jednak

zaznaczono, że analizowano jedną ofertę, ale ceny były mocno zawyżone, nie odzwierciedlały poziomu rynkowego.

Biorąc pod uwagę niedoskonałości prawa pierwokupu, jego obowiązywanie z mocy ustawy w całej SSR nie sprzyja ustanawianiu Specjalnych Stref Rewitalizacji w gminach. Potrzebne jest raczej wprowadzenie go jako narzędzia fakultatywnego w SSR ze względu na zmniejszenie obowiązków administracyjnych wynikających z obsługi wszystkich transakcji sprzedaży nieruchomości na obszarze SSR. W praktyce konieczność zadeklarowania w uchwale o SSR skorzystania przez gminę z prawa pierwokupu zwiększałaby także przejrzystość rynku nieruchomości z perspektywy wszystkich uczestników, zwłaszcza właścicieli nieruchomości oraz potencjalnych nabywców. Część gmin wskazuje także potrzebę przestrzennego ograniczenia zasięgu stosowania prawa pierwokupu. Prawo pierwokupu mogłoby być ograniczone obszarowo, jednak podobnie jak SSR nie powinno obowiązywać dla obszarów mniejszych niż podobzdar rewitalizacji, a ponieważ uchwały o SSR można podejmować dla poszczególnych podobzdar, powołany przepis nie wymaga modyfikacji w odniesieniu do tej kwestii. Odrębną kwestią jest ograniczenie przedmiotowe. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie definiują nieruchomości (poza określoną w art. 4 pkt 1 ustawy definicją nieruchomości gruntowej), odwołując się tym samym do definicji ogólnej zawartej w art. 46 ust. 1 Kodeksu cywilnego. Przy obecnym brzmieniu art. 109 ust. 1 pkt i 4b ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo pierwokupu w SSR obejmuje wszystkie rodzaje nieruchomości z wyjątkiem nieruchomości budynkowych znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Ponieważ prawo pierwokupu dotyczące prawa użytkowania wieczystego zostało w innych przypadkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami wyraźnie przewidziane, nie może być w tym wypadku stosowane, pomimo jego zasadności. W związku z tym rekomenduje się zmianę brzmienia art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b ustawy o gospodarce nieruchomościami w sposób następujący:

- 4a) nieruchomości gruntowych niezabudowanych lub budynków trwale z gruntem związanych lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, jeżeli przewiduje to uchwała, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji;
- 4b) nieruchomości gruntowych niezabudowanych lub budynków trwale z gruntem związanych lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Sześć miast pracuje też nad przygotowaniem do realizacji projektów mieszkaniowych w ramach społecznego budownictwa czynszowego na obszarze strefy. We Włocławku trwają przygotowania do ogłoszenie konkursu urbanistyczno-architektonicznego na zagospodarowanie przestrzeni wskazanej w GPR pod społeczne budownictwo czynszowe. Wypracowane rozwiązania będą stanowiły wkład merytoryczny do zmiany planu miejscowego. Słupsk, Łódź i Świnoujście pracują nad zmianami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (lub miejscowymi planami rewitalizacji, MPR), żeby społeczne budownictwo czynszowe było można zrealizować. W Kaliszu przystąpiono do opracowania miejscowego planu rewitalizacji, a w Płocku do zmiany mpzp. W Wałbrzychu, Bytomiu i Polkowicach nie jest planowane ani przygotowywane planistycznie stosowanie tego narzędzia w najbliższym czasie.

W Łodzi pracowano nad zasadami przeprowadzek, ale nie były one jednak potrzebne, wsparcie Latarników Społecznych i Gospodarzy Obszarów było na tyle skuteczne, że wyeliminowało konieczność zastosowania decyzji administracyjnych o przymusowym charakterze. Innych narzędzi dotychczas gminy nie zastosowały w praktyce.

Podsumowując, należy zauważyć, że wykorzystanie narzędzi Specjalnych Stref Rewitalizacji należy jeszcze w polskim systemie rewitalizacji do rzadkości. Dopiero w dziewięciu gminach stworzono do tego warunki, a realnie wykorzystywane narzędzia to dotacje (stosowane w sześciu gminach), a nad społecznym budownictwem czynszowym miasta dopiero pracują.

### **2.3. Szczegółowe zasady udzielania dotacji właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości położonym w SSR**

Gdy w SSR przewidziane są dotacje, zasady ich udzielania stanowią załącznik do uchwały. Zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy o rewitalizacji należy w nim określić:

- tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji,
- sposób jej rozliczania i warunki zwrotu,
- rodzaj dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i rozliczenia dotacji,
- postanowienia, jakie powinna zawierać umowa o udzielenie dotacji,
- sposób gromadzenia informacji o udzielonych dotacjach.

W zasadach nie należy powielać norm wynikających z ustawy, w szczególności przepisu art. 35 ustawy o rewitalizacji dotyczącego przeznaczenia udzielanych dotacji, który mimo to jest standardowo kopiowany w załącznikach do uchwały. Przykładem właściwego podejścia może być nowelizacja uchwały w Świnoujściu, gdzie wykreślono z uchwały w całości paragraf temu poświęcony.

**Rekomendacja:**

W uchwałach dotyczących ustanowienia SSR nie należy powielać zapisów wynikających z ustawy o rewitalizacji, szczególnie zapisów na temat przeznaczenia udzielanych dotacji, które zostały ujęte w art. 35 tejże ustawy.

**Zasady ogólne**

W zasadach ogólnych obowiązkowo powinna znaleźć się informacja o maksymalnym poziomie dofinansowania w zależności od typu dofinansowywanych robót lub prac, a także wartości zabytkowych nieruchomości. W poszczególnych gminach zastosowano zróżnicowane podejście do określenia tego poziomu. W większości gmin (Płock, Kalisz, Polkowice, Ośno Lubuskie, Świnoujście) jako górny pułap przyjęto 50% limit nakładów koniecznych wymieniony w ustawie o rewitalizacji. W Łodzi zróżnicowano poziom dofinansowania w zależności od zabytkowego charakteru nieruchomości, co wynika bezpośrednio ze strategii rozwoju miasta i podporządkowanej jej ochrony walorów zabytkowych Strefy Wielkomięskiej. Z kolei w dwóch miastach zastosowano rozbudowane zasady dopasowane do specyfiki obszaru rewitalizacji, którą zdiagnozowano wcześniej w gminnych programach rewitalizacji.

**Tabela 8. Poziom dofinansowania nakładów koniecznych w zasadach udzielania dotacji w SSR**

Gmina	Maksymalny poziom dofinansowania nakładów koniecznych	Zakres
<b>Poziom dofinansowania zależny od zakresu prac/Indywidualny program miasta</b>		
Opole Lubelskie	15%	zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie substancji zabytku
	30%	odnowienie lub uzupełnienie tynków i okładzin architektonicznych albo ich całkowite odtworzenie, z uwzględnieniem charakterystycznej dla tego zabytku kolorystyki
	40%	odnowienie lub całkowite odtworzenie okien, w tym ościeżnic i okienic, zewnętrznych drzwi i drzwi, więźby dachowej, pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych
	15%	wykonanie izolacji przeciwwilgociowej
	dotatkowo 10 p.p. do powyższych progów	prace dotyczą więcej niż jednego zakresów z wymienionych powyżej, podwyższenie dotyczy wtedy każdego zakresu prac
	dotatkowo 10 p.p.	wnioskodawcą jest wspólnota mieszkaniowa i zakres robót i prac objętych wnioskiem dotyczy co najmniej dwóch zakresów
	dotatkowo 10 p.p.	równoczesna realizacja Programu przywracania do wynajmu pustostanów w kamienicach <sup>3</sup>
Włocławek	50%	„Inwestycja z klasą” – prace lub roboty, dotyczące tylko części

<sup>3</sup> Tylko dla właścicieli lokali mieszkalnych. Z premii wyłączone są wspólnoty mieszkaniowe.



		wspólnych budynku, tj.: 1) kompleksowa przebudowa budynku z remontem elementów konstrukcyjnych oraz instalacji wewnętrznych (działania mające na celu usunięcie zagrożenia dla życia i mienia), 2) generalny remont ze szczególnym uwzględnieniem elementów konstrukcyjnych budynku oraz instalacji wewnętrznych (działania mające na celu usunięcie zagrożenia dla życia i mienia).
	30%	„Remont krok po kroku” – prace lub roboty, dotyczące tylko części wspólnych budynku lub lokali usługowych, tj.: 1) remont poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku oraz instalacji wewnętrznych, 2) remont lub przebudowa lokalu usługowego (węzła sanitarno-socjalnego, instalacji c.o., wentylacji, instalacji elektrycznej, podłóg, dostępu do lokalu dla osób niepełnosprawnych, witryny zewnętrznej).
	30%	„Witryna +” – opracowanie projektu budowlanego i graficznego witryny i reklamy lokalu usługowego oraz jego wykonanie.
	50%	„Historia się opłaca” – prace konserwatorskie i restauratorskie wymienione w art. 77 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków.
<b>Poziom dofinansowania zależny od wartości zabytkowych nieruchomości</b>		
Łódź	50%	nieruchomości wpisane do rejestru zabytków
	50%	nieruchomości wpisane do gminnej ewidencji zabytków
	30%	pozostałe nieruchomości
<b>Brak zróżnicowania poziomu dofinansowania</b>		
Płock	50%	roboty lub prace przewidziane w ustawie bez dodatkowego
Kalisz		uszczerbowienia
Polkowice		
Ośno Lubuskie		
Świnoujście		

Źródło: opracowanie własne

Włocławski mechanizm dotacyjny jest efektem długich analiz i przygotowań. Na etapie przygotowania gminnego programu rewitalizacji ogłoszono nabór przedsięwzięć, w którym zostały zgłoszone m.in. cztery nieruchomości, których właściciele planują kompleksowe przebudowy budynków z remontem elementów konstrukcyjnych oraz instalacji wewnętrznych. Inwestycje te mają na celu umożliwienie prowadzenia działalności gospodarczej, poprawę jakości życia mieszkańców oraz warunków prowadzenia dotychczasowej działalności. W GPR zaplanowano także przedsięwzięcie pn. „Dotacje do remontów”, które zakłada dofinansowanie (do 50%) remontów i działań inwestycyjnych na nieruchomościach objętych Specjalną Strefą Rewitalizacji. Przewidziano cztery warianty prac lub robót.

Dla programów „Inwestycja z klasą”, „Remont krok po kroku” i „Witryna +”, pod pojęciem prac wykonywanych na częściach wspólnych budynków rozumiane są:

- 1) prace budowlane pozwalające na eksploatację budynku,
- 2) prace instalatorskie na sieci wod.-kan. zgodnie z projektem technicznym do zaworów odcinających poszczególne punkty pomiarowe, a w przypadku kanalizacji do trójnika umieszczonego w pionie przed lokalem,
- 3) prace instalatorskie na sieci gazowej, jak w pkt 2 do zaworu odcinającego punkt pomiaru,
- 4) prace instalatorskie na sieci elektrycznej, jak w pkt 2 do zabezpieczenia wewnętrznej instalacji lokalu,
- 5) prace instalatorskie na sieci centralnego ogrzewania, jak w pkt 2 do zaworu odcinającego punkt poboru energii wewnętrznej instalacji lokalu,
- 6) prace instalatorskie obejmujące system odprowadzania wód deszczowych do kolektora zbiorczego,
- 7) prace instalatorskie na sieci niskoprądowej do gniazda poboru w lokalach,
- 8) prace budowlane w zakresie zagospodarowania terenu wokół nieruchomości, w pełnym zakresie.

Przedmiotowy zakres dotyczy wszystkich nieruchomości zlokalizowanych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, również wpisanych do rejestru zabytków. Dla obiektów zabytkowych, w których konieczne jest rozszerzenie katalogu prac dedykowany jest program „Historia się opłaca”, gdzie dofinansowywane są wszystkie działania wymienione w art. 77 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**Dotacja może obejmować nakłady konieczne na:**

- 1) sporządzenie ekspertyz technicznych i konserwatorskich;
- 2) przeprowadzenie badań konserwatorskich lub architektonicznych;
- 3) wykonanie dokumentacji konserwatorskiej;
- 4) opracowanie programu prac konserwatorskich i restauratorskich;
- 5) wykonanie projektu budowlanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
- 6) sporządzenie projektu odtworzenia kompozycji wnętrz;
- 7) zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie substancji zabytku;
- 8) stabilizację konstrukcyjną części składowych zabytku lub ich odtworzenie w zakresie niezbędnym dla zachowania tego zabytku;
- 9) odnowienie lub uzupełnienie tynków i okładzin architektonicznych albo ich całkowite odtworzenie, z uwzględnieniem charakterystycznej dla tego zabytku kolorystyki;
- 10) odtworzenie zniszczonej przynależności zabytku, jeżeli odtworzenie to nie przekracza 50 % oryginalnej substancji tej przynależności;
- 11) odnowienie lub całkowite odtworzenie okien, w tym ościeżnic i okiennic, zewnętrznych odrzwi i drzwi, więźby dachowej, pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych;

- 12) modernizację instalacji elektrycznej w zabytkach drewnianych lub w zabytkach, które posiadają oryginalne, wykonane z drewna części składowe i przynależności;
- 13) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej;
- 14) uzupełnianie narysów ziemnych dzieł architektury obronnej oraz zabytków archeologicznych nieruchomości o własnych formach krajobrazowych;
- 15) działania zmierzające do wyeksponowania istniejących, oryginalnych elementów zabytkowego układu parku lub ogrodu;
- 16) zakup materiałów konserwatorskich i budowlanych, niezbędnych do wykonania prac i robót przy zabytku wpisanym do rejestru, o których mowa w pkt 7-15;
- 17) zakup i montaż instalacji przeciwwłamaniowej oraz przeciwpożarowej i odgromowej.

Program „Inwestycja z klasą” dotyczy kompleksowej inwestycji w celu usunięcia zagrożenia dla życia i mienia. Z uwagi na zdegradowaną mieszkaniową zabudowę śródmiejską Włocławka maksymalny poziom dofinansowania w tym programie to 50% nakładów koniecznych. To gruntowne remonty, które mają być największym impulsem zmian w zabudowie obszaru rewitalizacji. Ich efekty już są widoczne, nie tylko w przestrzeni miasta, ale i w świadomości mieszkańców, którzy zaczynają widzieć pozytywne zmiany.

W Opolu Lubelskim określono zróżnicowane progi maksymalne w zależności od planowanej skali robót lub prac, przy czym poziom dofinansowania można zwiększyć, jeśli planowane są prace łączące co najmniej dwa zakresy. Nie tylko niska intensywność remontów była problemem obszaru rewitalizacji, ale ograniczona aktywność remontowa wspólnot mieszkaniowych – odwołanie większych remontów. Dlatego zasady premiuje remonty wspólnot mieszkaniowych, jeśli zdecydują się one na połączenie prac lub robót w co najmniej dwóch zakresach. Kolejnym problemem obszaru rewitalizacji w Opolu Lubelskim jest współwystępowanie pustostanów w prywatnych kamienicach i swoistego głodu mieszkaniowego, czyli braku mieszkań dla młodych rodzin bez zdolności kredytowej. Ten problem także został zaadresowany w konstrukcji progów dofinansowania. Jeśli właściciel pustego lokalu mieszkalnego przekaze go gminie do administrowania i wynajęcia dla młodych rodzin, może liczyć na podwyższenie progu dofinansowania. Łącznie maksymalny poziom dofinansowania nakładów koniecznych po zsumowaniu wszystkich czynników nie może w Opolu Lubelskim przekroczyć ustawowego limitu 50%, ale szczegółowe zasady premiuje najbardziej pożądany wariant remontów i z tego powodu warte są rekomendowania innym gminom. Niestety mimo dużego nakładu pracy na wypracowanie zasad dopasowanych do potrzeb obszaru rewitalizacji, zasady są martwe – w Opolu Lubelskim nie ogłoszono dotąd żadnego naboru wniosków.

Oprócz informacji o przewidywanym maksymalnym poziomie dofinansowania w zasadach ogólnych powinno się znaleźć także zastrzeżenie dotyczące łączenia dotacji z innymi środkami publicznymi.

Tego typu zapisy znaleźć można w uchwałach Kalisza, Płocka, Polkowic, Włocławka i Świnoujścia. Np. zapis płockiej uchwały stanowi, że: „W przypadku, gdy wnioskodawca na roboty lub prace otrzymuje również inne środki publiczne, kwota dotacji przyznanej z budżetu Miasta Płocka wraz z kwotami przyznanych na ten cel innych środków publicznych nie może przekraczać 100% nakładów koniecznych na wykonanie tych robót lub prac”.

**Rekomendacja:**

W programach remontowych prócz zapisu dotyczącego wysokości możliwego dofinansowania warto zawrzeć zastrzeżenie dotyczące łączenia dotacji z innymi środkami publicznymi, które nie może przekroczyć 100% koniecznych nakładów.

W Łodzi nie wprowadzono takiego zapisu, aby zachować spójność z wymogiem podania wkładu własnego. W niektórych gminach (Kalisz, Łódź, Świnoujście) wymagane jest bowiem posiadanie środków własnych na wykonanie części robót lub prac objętych wnioskiem. Spełnienie warunku należy udokumentować, podając we wniosku wartość wkładu własnego. Przykładowy zapis pochodzi z uchwały Rady Miasta Kalisza brzmi: „Warunkiem ubiegania się o dotację i udzielenia dotacji z budżetu Miasta Kalisza jest wykazanie posiadania finansowych środków własnych Wnioskodawcy na wykonanie części robót lub prac objętych wnioskiem o udzielenie dotacji”.

**Rekomendacja:**

W przypadku wprowadzenia do programu remontowego wymogu wkładu własnego osób ubiegających się o dotację należy procentowo określić wysokość tego wkładu w stosunku do całości kosztów, a także sposób jego wykazania.

Wymóg ten jest szczególnie restrykcyjny w Opolu Lubelskim, gdzie założono, że środki przyznane w ramach dotacji są wnioskodawcy refundowane dopiero po komisyjnym odbiorze robót. W większości uchwał dotacje są jednak przyznawane zaliczkowo. W Kaliszu dopuszczono nawet możliwość wypłaty dotacji w jednej lub kilku transzach.

W zależności od uchwały dotacje są udzielane na wykonanie robót lub prac planowanych do realizacji:

- w roku udzielenia dotacji (Kalisz, Opole Lubelskie, Włocławek),
- w roku następującym po roku złożenia wniosku o udzielenie dotacji (Łódź, Płock, Polkowice).

Chociaż pozornie zapisy te są różne, oznaczają *de facto* to samo. W pierwszym przypadku odnoszą się do momentu udzielenia dotacji, a ten następuje formalnie z chwilą podpisania umowy (zawsze po przyjęciu uchwały budżetowej, najwcześniej na początku roku, kiedy planowane są roboty lub prace).

W drugim natomiast do momentu złożenia wniosku, który zwykle następuje w roku poprzedzającym faktyczne prace. Kluczowy jest zawsze moment rozliczenia dotacji – określony konkretną datą lub odwołaniem do zapisów umowy. Jedynie we Włocławku dopuszczono przyznawanie dotacji na zadania wieloletnie, jednak przy założeniu możliwości zamknięcia poszczególnych etapów.

W zasadach ogólnych uregulowane są także kwestie związane z VAT i pomocą publiczną. Dotacja jest przyznawana w wysokości faktycznie poniesionych kosztów kwalifikowanych, pomniejszonych o rozliczony podatek VAT, co stwierdzono jednoznacznie w uchwale włocławskiej. Nie w każdej uchwale jednak można znaleźć odniesienie do problematyki ujęcia podatku VAT w kosztach rozliczenia dotacji. W Świnoujściu i Kaliszu zastosowano zapis następujący: „Dla wnioskodawców, którzy mają prawną i faktyczną możliwość odzyskania poniesionego kosztu podatku VAT, VAT jest kosztem niekwalifikowalnym”.

#### **Rekomendacja:**

W zasadach przyznawania dotacji należy obligatoryjnie umieścić klauzulę dot. sposobu uwzględnienia podatku VAT na etapie jej rozliczania.

W pozostałych uchwałach kwestia ta jest pominięta w zasadach, lecz nie oznacza to odmiennych zasad, tylko brak stosownych zapisów, które są pożądane, ponieważ ułatwiają wnioskodawcom zrozumienie warunków przyznawania i rozliczania dotacji.

W przypadku pomocy de minimis zapisy uchwał są trojakiemu rodzaju:

- stwierdzenie, że „w przypadku, gdy dotacja będzie udzielona podmiotowi prowadzącemu działalność gospodarczą, stanowi ona pomoc de minimis” bez odwołania do rozporządzenia pomocowego (Opole Lubelskie),
- odwołanie do rozporządzenia nr 1407/2013 (Kalisz, Łódź, Ośno Lubuskie, Płock, Polkowice, Świnoujście),
- szczegółowe odwołanie do rozporządzenia nr 1407/2013 i innych rozporządzeń mających zastosowanie do pomocy de minimis (Włocławek).

#### Tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji

Podstawowy tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji zakłada ogłoszenie naboru przez wójta, burmistrza lub prezydenta, który powołuje także w drodze zarządzenia komisję w celu rozpatrzenia złożonych wniosków. W poszczególnych miastach wykształciły się różnorodne warianty wyboru komisji oraz ogłaszania naboru, które przedstawiono w poniższej tabeli, starając się scalić elementy wspólne:

Tabela 9. Warianty trybu ogłaszania naboru wniosków o udzielenie dotacji oraz składu komisji oceniającej

Gmina	Komisja	Ogłoszenie o naborze	Termin składania wniosków
Włocławek	powołana w drodze zarządzenia; skład: pracownicy urzędu miasta i radni reprezentujący wszystkie kluby radnych	ogłoszenie o naborze wniosków następuje 14 dni od daty zatwierdzenia budżetu na dany rok budżetowy	1) Informacja o zamiarze ubiegania się o dotację – od 30 czerwca do 31 sierpnia roku poprzedzającego przeprowadzenie robót lub prac; 2) każdorazowo określony w ogłoszeniu o naborze.
Łódź		30 dni przed terminem naboru; publikacja w	30 czerwca roku poprzedzającego przeprowadzenie robót lub prac
Polkowice	powołana w drodze zarządzenia; skład: pracownicy urzędu miasta	lokalnej prasie, na stronie internetowej i tablicach ogłoszeń urzędu	15 września roku poprzedzającego przeprowadzenie robót lub prac
Opole Lubelskie			každorazowo określony w ogłoszeniu o naborze
Kalisz	powołana w drodze zarządzenia; skład: pracownicy urzędu miasta, Rady Miasta Kalisza i członków Komitetu Rewitalizacji Miasta Kalisza		
Ośno Lubuskie	powołana w drodze zarządzenia; skład (5 osób): pracownicy urzędu miasta i/lub członków Komitetu Rewitalizacji		
Płock	brak informacji o komisji	nie przewiduje się ogłoszenia naboru, stały terminarz składania wniosków	od 1 do 31 grudnia roku poprzedzającego przeprowadzenie robót lub prac
Świnoujście	powołana w drodze zarządzenia		31 sierpnia roku poprzedzającego przeprowadzenie robót lub prac

Źródło: opracowanie własne

Termin ogłoszenia o naborze może być uwarunkowany przyjmowaniem budżetu gminy (Włocławek), powiązany ze z góry ustalonym terminem składania wniosków (Łódź, Polkowice) lub zależeć od innych czynników niewskazanych jednoznacznie (Opole Lubelskie). W Płocku i Świnoujściu nie przewidziano odrębnego ogłoszenia o naborze wniosków, ponieważ jednoznacznie wskazano terminy składania wniosków.

W związku z różnymi terminami przyjmowania uchwał w konkretnym roku budżetowym, w niektórych gminach dla pierwszego roku obowiązywania uchwały wprowadzono jednorazowo późniejszy termin składania wniosków:

- w Łodzi dla robót lub prac przewidzianych na 2018 r. – do dnia 31 lipca 2017 r. w związku z przyjęciem uchwały 22 lutego 2017 r.<sup>4</sup>,
- w Polkowicach dla robót lub prac przewidzianych na 2019 r. – do dnia 5 października 2018 r., w związku z przyjęciem uchwały 31 sierpnia 2018 r.

Dotacje są udzielane na wspólny wniosek wszystkich współwłaścicieli lub/i użytkowników wieczystych danej nieruchomości. Warunki formalne przyjmowania i oceny wniosków są wspólne dla wszystkich uchwał w sprawie SSR:

- udzielenie dotacji może nastąpić na podstawie poprawnie wypełnionego wniosku złożonego w terminie naboru,
- o dacie złożenia wniosku decyduje data wpływu do urzędu gminy, a wnioski o udzielenie dotacji złożone po terminie zostają zwrócone wnioskodawcom bez rozpatrzenia,
- złożone wnioski podlegają sprawdzeniu pod względem formalnym i w przypadku stwierdzenia przez komisję błędów lub braków formalnych wnioskodawca ma możliwość jednorazowej poprawy błędów i usunięcia braków, w terminie siedmiu dni od momentu otrzymania stosownej informacji,
- wnioski o dotacje niekompletne lub nieprawidłowo wypełnione pomimo wezwania nie są rozpatrywane pod względem merytorycznym, a wnioski rozpatrzone negatywnie nie podlegają zwrotowi,
- złożenie wniosku o udzielenie dotacji nie jest równoznaczne z przyznaniem dotacji, nie gwarantuje się również przyznania dotacji w wysokości oczekiwanej przez wnioskodawcę,
- w przypadku propozycji dotacji w wysokości mniejszej niż wskazana we wniosku, komisja w formie pisemnej lub elektronicznej zwraca się do wnioskodawcy o dokonanie aktualizacji zakresu planowanych robót lub prac oraz wielkości finansowych środków własnych. W Łodzi w takiej sytuacji wnioskodawca zobowiązany jest przedłożyć zaktualizowany kosztorys inwestorski robót lub prac w terminie 14 dni pod rygorem odmowy udzielenia dotacji.

Jedynie w jednym przypadku wskazano maksymalną kwotę dotacji – w Ośnie Lubuskim, na poziomie 50 000 zł. Z kolei w Opolu Lubelskim dokonano tego pośrednio. Gmina może bowiem wskazać maksymalną wartość prac lub robót objętych wnioskiem, która będzie stanowiła podstawę wyliczenia wysokości dotacji. Maksymalna wartość ma bazować na danych Sekocenbudu, obowiązujących w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku.

---

<sup>4</sup> Należy uwzględnić także czas na publikację w dzienniku urzędowym województwa i 14 dni od tej daty do wejścia w życie uchwały.

Wniosek o udzielenie dotacji ma jednakową zawartość dla większości gmin. W dwóch gminach należy dodatkowo uzasadnić celowość robót lub prac oraz ich wpływ na realizację przedsięwzięć wymienionych w GPR. Jeśli są to przedsięwzięcia podstawowe, najczęściej informacje te zawarte są już w programie. W przypadku przedsięwzięć uzupełniających, potrzebne jest czasem dodatkowe wyjaśnienie.

**Tabela 10. Obowiązkowa zawartość wniosku o dotację w SSR**

Gmina	Zawartość wniosku o dotację
Płock, Łódź, Opole Lubelskie, Ośno Lubuskie, Włocławek, Świnoujście	1) imię, nazwisko, miejsce zamieszkania wnioskodawcy lub nazwę i adres podmiotu, będącego wnioskodawcą; 2) dane adresowe nieruchomości; 3) tytuł prawny wnioskodawcy do władania nieruchomością; 4) wysokość dotacji, o którą ubiega się wnioskodawca; 5) zakres robót lub prac, na które ma być udzielona dotacja i termin ich wykonania; 6) informacja o tym, czy wnioskodawca ma możliwość odzyskania poniesionego kosztu podatku VAT.
Kalisz, Polkowice	dodatkowo: – uzasadnienie celowości robót lub prac oraz wpływ na realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Źródło: opracowanie własne

W celu udokumentowania informacji przedstawionych we wniosku należy przedstawić zestaw dokumentów. W tabeli przedstawiono wymagania w danych miastach:

**Tabela 11. Katalog załączników do wniosku o dotację w SSR**

Gmina	Obowiązkowe załączniki do wniosku o dotację
Płock, Świnoujście, Opole Lubelskie, Ośno Lubuskie, Polkowice, Łódź, Kalisz, Włocławek	1) dokument potwierdzający posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do nieruchomości; 2) dokument potwierdzający formę prawną wnioskodawcy – jeżeli dotyczy; 3) dokument upoważniający osobę/osoby do reprezentowania wnioskodawcy – jeżeli dotyczy; 4) kosztorys na wnioskowany zakres robót lub prac; 5) zalecenia konserwatorskie – jeśli istnieją; 6) decyzję właściwego organu ochrony zabytków zezwalającą na przeprowadzenie robót lub prac, które mają być przedmiotem dotacji, jeżeli wymagana jest przepisami prawa; 7) pozwolenie na budowę lub zgłoszenie wykonywania robót budowlanych, jeżeli wymagane są przepisami prawa; 8) dokumentację projektową zawierającą opis planowanych do realizacji robót lub prac.
Dodatkowe załączniki do wniosku o dotację:	
Opole Lubelskie, Ośno Lubuskie	– zgoda wszystkich współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych na ubieganie się o dotację w kwocie określonej we wniosku i przeprowadzenie robót lub prac albo uchwała, o której



	<p>mowa w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 737, 1309, 1469)<sup>5</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w przypadku współwłasności – pełnomocnictwo do zawarcia umowy przez wnioskodawcę;</li> <li>– wnioskodawca, o którym mowa w ust. 3, do wniosku o udzielenie dotacji obowiązany jest dołączyć informacje o pomocy publicznej otrzymanej przed dniem złożenia wniosku sporządzoną w zakresie i według zasad określonych w przepisach o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej.</li> </ul>
Polkowice	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kosztorys inwestorski robót lub prac określonych we wniosku z podziałem na finansowane z funduszy własnych i dotacji; w przypadku prac konserwatorskich i restauratorskich dodatkowo zakres prac z wyszczególnieniem technologii i materiałów proponowanych do zastosowania;</li> <li>– oświadczenie wnioskodawcy określające wysokość finansowych środków własnych przeznaczonych na wykonanie prac;</li> </ul>
Łódź, Kalisz, Włocławek	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dokumenty niezbędne do identyfikacji nieruchomości, z uwzględnieniem miejsca jej położenia oraz w przypadku zabytku w gminnej ewidencji zabytków, karta adresowa;</li> <li>– wytyczne konserwatorskie oraz pozytywna opinia miejskiego konserwatora Zabytków na prowadzenie robót lub prac, na które ma być przeznaczona udzielona dotacja, w przypadku zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków lub położonego na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków</li> </ul>

Źródło: opracowanie własne

Dla wszystkich gmin kluczowe jest zapewnienie synchronizacji uchwał budżetowych i terminu przyznawania dotacji. W związku z tym w zasadach rozstrzygnięcia naborów wiąże się termin ogłoszenia wyników naboru z terminem podjęcia uchwały budżetowej. Poniżej zestawiono w tabeli zasady rozstrzygnięcia naborów oraz dodatkowych naborów w sytuacji niewykorzystania pełnej kwoty przewidzianej w budżecie na dotacje.

**Tabela 12. Zasady rozstrzygnięcia naboru wniosków o dotację w SSR**

Gmina	Rozstrzygnięcie naboru	Dodatkowy nabór w przypadku niewykorzystania dotacji
Włocławek	Komisja w terminie 60 dni od daty zakończenia naboru wniosków dokonuje oceny złożonych wniosków i przedstawia propozycję udzielenia dotacji na dany rok budżetowy, uwzględniając możliwości budżetowe.	Nie przewidziano takiej możliwości.

<sup>5</sup> W przypadku wspólnot mieszkaniowych konieczne jest dołączenie do wniosku uchwały upoważniającej zarząd lub inne osoby do reprezentowania wspólnoty do ubiegania się o dotację w imieniu wspólnoty, oraz wykonywania wszystkich czynności, związanych z przygotowaniem i złożeniem wniosku, do nadzoru i rozliczenia umowy dotacyjnej, do ustanowienia zabezpieczenia w formie weksła wraz z deklaracją wekslową. W przypadku, gdy upoważnieni są członkowie zarządu, należy dołączyć uchwałę wspólnoty o wyborze zarządu.

Łódź	Po uchwaleniu budżetu na rok, którego nabór dotyczy. Rozstrzygnięcie zatwierdza Burmistrz/Prezydent w drodze zarządzenia. Informacja publikowana jest w BIP, a wnioskodawcy informowani pisemnie.	Możliwy dodatkowy nabór wniosków
Polkowice		
Opole Lubelskie	Po uchwaleniu budżetu na dany rok.	Nie przewidziano takiej możliwości.
Kalisz	Rada Miasta Kalisza podejmuje uchwałę w sprawie przyznania dotacji. Przy ustaleniu wysokości dotacji uwzględnia się wysokość środków zaplanowanych w budżecie.	Możliwy dodatkowy nabór wniosków ogłoszony zgodnie z procedurą (30 dni przed terminem składania wniosków)
Ośno Lubuskie	Wyniki opracowane przez komisję są zatwierdzane przez burmistrza. Wnioskodawcy są informowani o wynikach pisemnie.	
Płock	Po sprawdzeniu formalnym komisja sporządza opinie merytoryczne i przedstawia je Prezydentowi, który na tej podstawie występuje do Rady Miasta o udzielenie dotacji. O udzieleniu dotacji wnioskodawcy są informowani pisemnie.	Nie przewidziano takiej możliwości.
Świnoujście		

Źródło: opracowanie własne

W czterech miastach przewidziano dodatkowe nabory w razie dostępnych środków i również w cztery uchwały nie odnoszą się do tej kwestii. Dodatkowo warto wspomnieć, że w Łodzi i Polkowicach zapisano możliwość udzielania wnioskodawcom z listy rezerwowej dotacji, gdy zwiększona zostanie kwota przewidziana w budżecie na ten cel.

We Włocławku przyjęło odmienną procedurę, starając się uprzedzić składane wnioski i zarezerwować w budżecie kwotę jak najbardziej zbliżoną do oczekiwań wnioskodawców:

#### **Dobra praktyka – dwuetapowa procedura naboru wniosków o dotacje w SSR stosowana we Włocławku**

Pierwszy etap to „składanie informacji o zamiarze ubiegania się o dotację na roboty lub prace określone (...) zasadami”. Wzór „Informacji” stanowi załącznik nr 1 do Zasad, w którym poza danymi wnioskodawcy i nieruchomości oczekiwane jest:

- wskazanie prawa własności lub użytkownika wieczystego nieruchomości lub lokalu usługowego, na który ma być udzielona dotacja,
- wskazanie wysokości środków stanowiących zabezpieczenie na wykonanie części robót nieobjętych dofinansowaniem Gminy Miasto Włocławek,

- wyszczególnienie zakresu planowanych prac lub robót dla całości przedsięwzięcia oraz wskazanie tego zakresu, który ma być objęty dotacją,
- planowany harmonogram działań z zakresem prac lub robót,
- wpływ robót lub prac na realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych określonych w GPR Włocławka.

Składanie przedmiotowych informacji zostało zaplanowane na okres od dnia 30 czerwca do dnia 31 sierpnia każdego roku, poprzedzającego rok, w którym dotacja ma być udzielona. W związku z przyjęciem uchwały SSR w kwietniu 2019 r., uruchomieniem systemu dotacji dla tego roku oraz zarezerwowaną pulą środków w budżecie miasta na 2019 r. w wysokości 1 000 000 zł, nie przeprowadzono etapu informacyjnego dla dotacji na remonty i przebudowy nieruchomości w Śródmieściu realizowanych ze środków dotacji w 2019 r. Przedmiotowy etap został przeprowadzony po raz pierwszy w okresie od 30 czerwca do 31 sierpnia 2019 r. dla dotacji na roboty budowlane lub prace konserwatorskie i restauratorskie zaplanowane do realizacji w 2020 r. przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości.

Ważne z perspektywy potencjalnych wnioskodawców jest zastrzeżenie, że brak złożenia informacji nie wyklucza możliwości złożenia wniosku o udzielenie dotacji. Informacje uzyskane w pierwszym etapie usprawniają właściwą procedurę naboru wniosków, ponieważ pozwala na bezpośrednią współpracę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości z właściwym merytorycznie wydziałem Urzędu Miasta Włocławek w celu sprawnej weryfikacji posiadanych dokumentów niezbędnych do ubiegania się o dotację w ramach planowanego zakresu dotacji przewidzianego dla poszczególnych programów. Na tym etapie właściciel lub użytkownik wieczysty będzie miał możliwość uzyskania informacji o brakujących dokumentach, pozwoleniach, koniecznych uzgodnieniach itp., które są wymagane na etapie złożenia wniosku o udzielenie dotacji.

Drugi etap to „składanie wniosków o udzielenie dotacji”. Wzór „Wniosku” stanowi załącznik nr 2 do Zasad, w którym wymagane są szczegółowe informacje o planowanych robotach budowlanych lub pracach konserwatorskich i restauratorskich na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Podstawowym warunkiem uzyskania dotacji są działania służące realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych wynikających z Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Włocławek na lata 2018-2028. Termin ogłoszenia o naborze wniosków oraz termin ich składania został uzależniony od daty zatwierdzenia budżetu Gminy Miasto Włocławek na dany rok budżetowy.

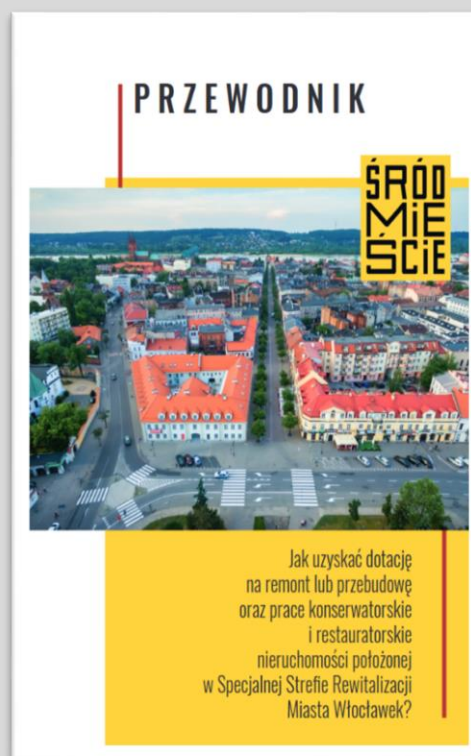
Dwuetapowa procedura, chociaż pracochłonna, jest rekomendowana jako dobra praktyka, ponieważ nie tylko pozwala lepiej zabudżetować środki na dotacje, ale także umożliwia przygotowanie potencjalnych wnioskodawców do naboru. Na początkowym etapie obowiązywania strefy tego rodzaju wsparcie może być szczególnie przydatne. Dodatkowym wsparciem mogą być także broszury informacyjne. Dobre praktyki w tym zakresie wypracowały [Włocławek](#) i [Bytom](#).

### **Dobra praktyka – broszura dotycząca SSR we Włocławku**

„PRZEWODNIK. Jak uzyskać dotację na remont lub przebudowę oraz prace konserwatorskie i restauratorskie nieruchomości położonej w Specjalnej Strefie Rewitalizacji Miasta Włocławek?” to kompendium informacji o warunkach formalnych, ścieżkach postępowania, niezbędnych formalnościach i kolejności ich załatwiania w celu pozyskania wsparcia finansowego w postaci dotacji. Przewodnik opracowany i wydany przez Biuro Rewitalizacji Urzędu Miasta Włocławek we współpracy z Wydziałem Gospodarowania Mieniem Komunalnym w przystępnej formie przedstawi szczegóły systemu dotacji i zaprezentuje ścieżkę dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, związaną ze złożeniem wniosku.

### **Dobra praktyka – broszura dotycząca SSR w Bytomiu**

Wprowadzenie SSR jest uzasadnione potrzebą ochrony przestrzeni, na której mają być realizowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne wynikające z GPR. SSR stanowi w związku z tym obszar specjalny, ułatwiający wdrażanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych, na którym obowiązuje szczególny reżim prawny w zakresie: planowania przestrzennego, gospodarowania nieruchomościami, mieszkalnictwa, a także prawa podatkowego, prawa cywilnego oraz zamówień publicznych. Z tego względu przepisy w SSR mają charakter tymczasowy. SSR w Bytomiu ustanowiona została uchwałą Rady Miejskiej nr LX/797/18 z 26 lutego 2018 r. na okres 10 lat, który kończy się z dniem 20 marca 2028 r. Proces uchwalenia SSR w Bytomiu poprzedzony został szczególną analizą możliwości wykorzystania poszczególnych narzędzi ustawowych w procesie rewitalizacji.



Kryteria oceny wniosków można podzielić na formalne oraz merytoryczne. Kryteria formalne zostały wymienione wprost w uchwale wrocławskiej. Kryteria merytoryczne natomiast wskazano w trzech uchwałach (Wrocław, Świnoujście, Opole Lubelskie):

**Tabela 13. Zasady rozstrzygnięcia naboru wniosków o dotację w SSR**

Kryteria formalne oceny wniosków o dotację	Kryteria merytoryczne oceny wniosków o dotację
<p><u>Wrocław:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) złożenie wniosku w terminie, o którym mowa w ogłoszeniu o naborze,</li> <li>2) złożenie wniosku na obowiązującym formularzu,</li> <li>3) złożenie wniosku przez uprawniony podmiot,</li> <li>4) realizowanie zadania wskazanego we wniosku, zgodnie z zakresem wykonywanych robót lub prac,</li> <li>5) kompletne i prawidłowe wypełnienie wniosku,</li> <li>6) zgodność wnioskowanego zakresu rzeczowego zadania z przedłożonymi pozwoleniami, kosztorysem i harmonogramem wykonania zadania,</li> <li>7) podpisanie wniosku przez osobę do tego uprawnioną oraz umieszczenie daty i wymaganych pieczęci we wskazanych we wniosku miejscach,</li> <li>8) ważność załączników do wniosku,</li> <li>9) złożenie oryginałów załączników do wniosku, podpisanych przez osoby do tego uprawnione, opatrzonych datą i wymaganymi pieczęciami lub złożenie kserokopii załączników do wniosku, potwierdzonych za zgodność z oryginałem, opatrzonych datą i wymaganymi pieczęciami,</li> <li>10) zgodność terminów realizacji zadania z terminami wskazanymi w zasadach udzielania dotacji.</li> </ol>	<p><u>Świnoujście:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) stopień realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,</li> <li>2) stan nieruchomości,</li> <li>3) nakłady poniesione przez wnioskodawcę w okresie ostatnich trzech lat od dnia złożenia wniosku na prowadzenie robót lub prac przy nieruchomości, której dotyczy wnioski,</li> <li>4) procentowy udział wkładu finansowego wnioskodawcy w kosztach kwalifikowanych robót lub prac.</li> </ol> <p><u>Wrocław:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zgodność działania z przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi wynikającymi z Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Wrocław na lata 2018-2028,</li> <li>2) celowość przeprowadzenia zadania w zakresie rzeczowym wskazanym we wniosku, wynikającym z faktycznego stanu nieruchomości,</li> <li>3) zgodność wnioskowanego zakresu rzeczowego zadania z zakresami działania objętymi dofinansowaniem przewidzianym w uchwale,</li> <li>4) kompleksowość zakresu rzeczowego realizacji zadania objętego wnioskiem,</li> <li>5) oczekiwany efekt i rola nieruchomości w kształtowaniu przestrzeni publicznej po realizacji zadania objętego wnioskiem.</li> </ol> <p><u>Opole Lubelskie:</u></p> <p>Jeśli wnioskowane kwoty dotacji, wynikające ze złożonych wniosków przekraczają kwotę zabezpieczoną w budżecie, wówczas w pierwszej kolejności uwzględniane są wnioski kompleksowe, obejmujące jak najwięcej zakresów robót lub prac. Po uwzględnieniu wniosków kompleksowych, jeśli nie zostanie wyczerpana kwota dotacji ustalona na dany rok, wnioski rozpatrywane są według kolejności złożenia.</p>

Źródło: opracowanie własne

Wskazanie jednoznacznych kryteriów formalnych usprawnia procedurę weryfikacji wniosku. Kryteria merytoryczne powinny odzwierciedlać cel udzielania dotacji. W Świnoujściu istotny jest cel remontowy oraz premiowanie inwestycji wnioskodawców, którzy dokonali już wcześniej remontów, oraz planują zaangażowanie własnych środków. Z kolei we Włocławku większe znaczenie ma wkomponowanie konkretnej inwestycji wspieranej dotacją w inne działania przewidziane w programie rewitalizacji. W Opolu Lubelskim jako jedyne kryterium wskazano kompleksowość złożonych wniosków, ale jedynie w przypadku przekroczenia budżetu. Jeśli nie występuje taka sytuacja, wnioski poprawne pod względem formalnym mogą być (nie został przeprowadzony jeszcze żaden nabór) kwalifikowane do dotacji.

### Organ przyznający dotację

Z badania ankietowego wynika, że wątpliwości budzi, który organ gminy właściwy jest do podejmowania decyzji o przyznaniu dotacji. Dotacja na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru lub znajdującym się w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami może być udzielona przez organ stanowiący gminy, powiatu lub samorządu województwa, na zasadach określonych w podjętej przez ten organ uchwale. Ustawodawca w tym przypadku wprost wskazał na organ stanowiący gminy jako na ten, który udziela indywidualnej dotacji na podstawie wcześniej określonych zasad przyjętych w uchwale. Najpierw rada gminy przyjmuje uchwałę, w której generalnie określa zasady udzielania dotacji dla wszystkich zainteresowanych podmiotów, a następnie uchwałę, w której przyznaje się dotację konkretnemu podmiotowi. Przytoczony przepis nie pozostawia wątpliwości, że to rada gminy (rada miasta) powinna udzielić dotacji przyjmując za każdym razem stosowną uchwałę.

Inaczej sytuacja wygląda w przypadku udzielenia dotacji w Specjalnej Strefie Rewitalizacji (SSR), na podstawie przepisów ustawy o rewitalizacji. W art. 35 ust. 1 tej ustawy wskazano, że w przypadku nieruchomości położonych na obszarze strefy gmina może udzielić ich właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych. Natomiast art. 35 ust. 2 ustawy stanowi, iż szczegółowe zasady udzielania dotacji, w tym tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji oraz sposób jej rozliczania i warunki zwrotu, rodzaj dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i rozliczenia dotacji oraz postanowienia, jakie powinna zawierać umowa o udzielenie dotacji, a także sposób gromadzenia informacji o udzielonych dotacjach określa się w uchwale w sprawie ustanowienia strefy. Bezsporna jest w tym wypadku konieczność przyjęcia uchwały, która generalnie określi szczegółowe zasady udzielania dotacji. Ustawodawca natomiast nie sprecyzował, który organ gminy jest kompetentny do udzielenia dotacji

indywidualnemu podmiotowi. Poprzestał jedynie na stwierdzeniu, że dotacji może udzielić gmina. Stwarza to pewne trudności interpretacyjne.

W doktrynie przedstawiono pogląd, że organ stanowiący gminy, inaczej niż w przypadku dotacji przewidzianych w ustawie o ochronie zabytków, otrzymał kompetencję jedynie do ustalenia szczegółowych zasad, ale już nie do samego udzielania dotacji konkretnemu podmiotowi<sup>6</sup>. Zdaniem autorów przytoczonego komentarza, ponieważ udzielenie dotacji powinno być potraktowane jako akt wykonawczy względem uchwały rady gminy będącej aktem prawa miejscowego, właściwym organem do podjęcia takiej czynności będzie organ wykonawczy gminy (czyli wójt, burmistrz, prezydent miasta). Podstawą prawną działania wójta będą wówczas normy określone w art. 30 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym. Pierwsza stanowi, że wójt wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa, natomiast druga, że do zadań wójta należy m.in. określanie sposobu wykonywania uchwał. Poza uchwałą, w której rada gminy określa zasady przyznawania dotacji, konieczne jest zaplanowanie odpowiednich środków na ten cel w uchwale budżetowej na każdy rok. Na podstawie tych dwóch aktów normatywnych, prezydent miasta mógłby udzielić dotacji konkretnemu wnioskodawcy. Wydatki ujęte w budżecie stanowią nieprzekraczalny limit, w ramach którego organ wykonawczy może dysponować środkami publicznymi na dotacje.

Z drugiej strony należy zauważyć, że brak wyraźnego, ustawowego upoważnienia wójta (prezydenta miasta) do udzielania dotacji może rodzić obawy, iż poprzez przyznanie dotacji przekroczy on swoje uprawnienia ustawowe i narazi się na ryzyko poniesienia odpowiedzialności z powodu naruszenia dyscypliny finansów publicznych. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym do właściwości rady gminy należą wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy, o ile ustawy nie stanowią inaczej. Przepis ten określa domniemanie właściwości rady gminy do załatwiania spraw mieszczących się w zakresie działania gminy. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że rozdział spraw gminy między organ stanowiący i wykonawczy jest dokonany wyraźnie. Sprawy te dzielą się na zastrzeżone konkretnym przepisem praw dla prezydenta miasta oraz na pozostałe, wykonywane przez radę<sup>7</sup>. W omawianym przypadku ustawodawca nie wskazał wprost na prezydenta miasta jako na organ, który jest kompetentny do przyznawania dotacji, ale przyznał to prawo gminie. W takiej sytuacji zasadnym może być twierdzenie, że to rada gminy w drodze uchwały powinna udzielać dotacji indywidualnie oznaczonemu podmiotowi. Domniemanie właściwości rady gminy w każdym przypadku, gdy ustawodawca mówi o gminie jest jednak zasadne wtedy, gdy chodzi o czynności związane ze stanowieniem lub kontrolą. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 września 2017 r. (sygn. akt I OSK 1066/17): „Domniemanie właściwości rady

---

<sup>6</sup> Zelewski D., 2018, *Ustawa o rewitalizacji. Komentarz*, tom II, red. J. Szlachetko, K. Szlachetko.

<sup>7</sup> Dolnicki B., 2010, *Ustawa o samorządzie gminnym. Komentarz*, Wolters Kluwer.

gminy stosownie do art. 18 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym nie może zaś polegać na przyznaniu jej uprawnień do czynności należących do sfery wykonawczej bądź wpływających na tę sferę, gdyż stanowiłoby to naruszenie wyrażonej w art. 169 Konstytucji zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze”.

W tej sytuacji należy stwierdzić, że uznanie kompetencji wójta lub rady do przyznawania dotacji konkretnemu wnioskodawcy zależy od tego, czy czynność tą potraktujemy jako wykonawczą w stosunku do uchwały rady gminy określającej zasady przyznawania dotacji.

Dla przykładu procedura udzielenia dotacji wskazana w łódzkiej uchwale, ma charakter wykonawczy w stosunku do ww. uchwały, więc wykaz dotacji przyjmowany jest zarządzeniem. Podobnie w Ośnie Lubuskim, Polkowicach czy Włocławku. W niektórych miastach (Kalisz, Płock, Świnoujście) natomiast przyjęto zasadę, że to rada jest kompetentna do przyznawania dotacji. Przykładowo, w Płocku dotacje przyznaje Rada Miasta Płocka w uchwale określającej:

- 1) nazwę podmiotu otrzymującego dotację;
- 2) wykaz robót lub prac, na których wykonanie przyznano dotację;
- 3) kwotę dotacji do przekazania w roku budżetowym.

Dopuszczalne są więc dwie ścieżki: (1) rada gminy decyduje o przyznaniu dotacji na terenie SSR imiennie wskazanemu podmiotowi oraz każdorazowo rozstrzyga o jej wysokości lub (2) decyzję tę podejmuje wójt, burmistrz, prezydent jako organ, któremu powierzono wykonanie uchwały w sprawie ustanowienia SSR.

#### **Umowa o udzielenie dotacji**

Niezwłocznie po rozstrzygnięciu naboru wnioskodawcy są pisemnie informowani o przyznaniu dotacji. Na podpisanie umowy jest zazwyczaj 30 dni od momentu powiadomienia o uzyskaniu dotacji. Jedynie w Ośnie Lubuskim zastrzeżono krótszy termin. W dwóch miastach brak informacji na ten temat w uchwale:

**Tabela 14. Termin podpisania umowy o dotację**

<b>Termin graniczny podpisania umowy od powiadomienia o uzyskaniu dotacji</b>	<b>Gmina</b>
14 dni	Ośno Lubuskie
30 dni	Kalisz, Płock, Polkowice, Świnoujście, Włocławek
brak informacji	Łódź, Opole Lubelskie

*Źródło: opracowanie własne*

Podstawowe informacje, które powinny znaleźć się w umowie to:



- opis robót lub prac,
- termin ich wykonania,
- kwota dotacji i tryb jej płatności, uzależniony od wyniku każdorazowej kontroli postępu prac lub robót i rozliczenia tych wydatków,
- sposób i termin rozliczenia udzielonej dotacji oraz zasady zwrotu niewykorzystanej kwoty dotacji,
- pouczenie o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych przy wydatkowaniu otrzymanej dotacji,
- zobowiązanie ubiegającego się o dotację, do poddania się pełnej kontroli w zakresie należytego wykonania prac lub robót, w tym udostępnienie nieruchomości i niezbędnej dokumentacji.

Dobłą praktyką, stosowaną w Łodzi, Ośnie Lubuskim i Polkowicach, jest rozszerzenie w umowie informacji o zakresie robót i prac o szczegółowy podział na prace finansowane z wkładu własnego wnioskodawcy oraz prace finansowane z dotacji lub szacowaną wysokość kosztów kwalifikowanych do poniesienia w roku przyznania dotacji na realizację tych robót lub prac oraz udział procentowy przyznanej dotacji w tych kosztach.

Ze względu na spiętrzenie terminów w końcówce roku budżetowego, oprócz terminu wykonania warto także przewidzieć termin realizacji umowy nie dłuższy niż bezpieczny z perspektywy służb finansowych miasta. W Kaliszu i Łodzi przyjęto długi termin – 15 grudnia roku budżetowego, w którym realizowane są roboty lub prace. W Opolu Lubelskim założono krótszy – do 15 listopada roku budżetowego. Przyjęcie krótkiego terminu wykonania umowy (zrealizowania robót lub prac oraz zakończenie wydatkowania środków) w tym przypadku jest pochodną procedury refundacyjnej. Refundacja także musi się odbyć do końca roku budżetowego, a niezbędnym warunkiem jej przeprowadzenia jest komisyjny odbiór po zakończeniu prac i sprawozdanie finansowe wykazujące wkład własny wnioskodawcy.

W umowie mogą znaleźć się także dodatkowe elementy, np.:

- tryb rozwiązania umowy,
- formularz sprawozdania finansowego,
- ustanowienie zabezpieczenia w formie weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową na kwotę nie niższą niż udzielona dotacja,
- zobowiązanie wnioskodawcy do uzyskania uzgodnień i pozwoleń wymaganych odrębnymi przepisami,
- zobowiązanie wnioskodawcy do przekazywania informacji o wysokości środków publicznych na roboty lub prace otrzymanych z innych źródeł,

- tryb kontroli i prawidłowości wykorzystania dotacji.

Uzupełnieniem informacji dotyczących trybu i form kontroli są dodatkowe postanowienia dotyczące zobowiązań wnioskodawcy wynikających z efektów kontroli dotyczące:

- wypłaty dotacji wnioskodawcy po udokumentowaniu poniesienia wkładu własnego; w przypadku, gdy wnioskodawca nie udokumentuje poniesienia wkładu własnego w wysokości określonej w umowie, wypłata dotacji nastąpi w kwocie proporcjonalnej do wysokości poniesionego wkładu własnego,
- braku możliwości wykorzystania udzielonej dotacji na inne cele niż określone w umowie, w tym w szczególności na pokrycie zrealizowanych wcześniej przedsięwzięć oraz refundację kosztów,
- obowiązku udzielania ustnie lub pisemnie informacji dotyczących wykonywanych robót lub prac oraz wykorzystywania dotacji oraz obowiązku udostępniania na żądanie kontrolującego dokumentów i innych nośników informacji niezbędnych do oceny sposobu wykorzystania dotacji oraz udzielenia wyjaśnień w terminie określonym przez kontrolującego.

W Świnoujściu ze względu na wewnętrzne wymogi dotyczące stosowania PZP, wnioskodawca jest zobowiązany do dostarczenia w czasie 60 dni od podpisania umowy, podpisanej umowy z wykonawcą wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym wykonania prac lub robót pod rygorem rozwiązania umowy. W innych miastach nie jest to jednak wymagane i ma zbyt restrykcyjny charakter.

W przypadku trzech miast (Kalisza, Opola Lubelskiego i Świnoujścia) uzyskanie dotacji zobowiązuje wnioskodawcę do umieszczenia po zakończeniu robót lub prac przez okres pięciu lat w widocznym miejscu tabliczki z informacją o udzielonej dotacji.

#### Zasady i sposób rozliczenia oraz warunki zwrotu dotacji

Kolejną kwestią wymagającą regulacji zgodnie z zapisami ustawy o rewitalizacji są zasady i sposób rozliczenia dotacji. W większości uchwał podawany jest skład komisji ds. odbioru robót lub prac oraz zasady składania sprawozdań merytorycznych i finansowych.

**Tabela 15. Skład komisji ds. odbioru robót lub prac oraz zawartość sprawozdania merytorycznego i finansowego**

Gmina	Komisja ds. odbioru robót lub prac	Dokumenty wymagane do rozliczenia
Łódź	inspektor nadzoru, kierownik robót lub prac, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, przedstawiciel urzędu miasta oraz jeśli dotyczy – miejski konserwator zabytków lub upoważniony	zestawienie wszystkich poniesionych wydatków, z wyodrębnieniem wydatków poniesionych z udzielonej dotacji, kosztorys powykonawczy z podziałem na roboty lub prace wykonane z wkładu własnego i dotacji, dokumentacja powykonawcza – opisowa i

	przedstawiciel służb konserwatorskich	fotograficzna oraz uwierzytelnione kopie: 1) umów z wykonawcami robót lub prac 2) rachunków lub faktur VAT wraz z dowodami uiszczenia wynikających z nich należności 3) protokołów częściowego i końcowego odbioru wykonanych robót lub prac
Polkowice	brak informacji w uchwale	
Kalisz	inspektor nadzoru, kierownik robót lub prac, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości oraz jeśli dotyczy – upoważniony przedstawiciel służb konserwatorskich	sprawozdanie z wykonania robót lub prac wraz z załącznikami: 1) umowy z wykonawcami robót lub prac 2) protokoły częściowego i końcowego odbioru wykonanych robót lub prac 3) rachunki lub faktury VAT wraz z dowodami uiszczenia wynikających z nich należności 4) dokumentacja powykonawcza opisowa i fotograficzna
Płock, Ośno Lubuskie	brak informacji w uchwale	sprawozdanie z wykonania robót lub prac wraz z załącznikami: 1) umowy z wykonawcami robót lub prac 2) protokoły odbioru wykonanych robót 3) rachunki lub faktury VAT wraz z dowodami uiszczenia wynikających z nich należności
Opole Lubelskie	inspektor nadzoru (tylko w przypadkach określonych w prawie budowlanym), kierownik robót lub prac oraz wnioskodawca; gdy roboty lub prace nie wymagają pozwolenia na budowę komisja składa się tylko z właściciela i kierownika robót lub prac	zestawienie wszystkich poniesionych wydatków, z wyodrębnieniem wydatków poniesionych z udzielonej dotacji, kosztorys powykonawczy z podziałem na roboty lub prace wykonane z wkładu własnego i dotacji, dokumentacja powykonawcza – opisowa i fotograficzna oraz uwierzytelnione kopie: 1) umów z wykonawcami robót lub prac 2) rachunków lub faktur VAT wraz z dowodami uiszczenia wynikających z nich należności 3) protokołów częściowego i końcowego odbioru wykonanych robót lub prac; na fakturach i rachunkach należy zaznaczyć informację o kwocie, która została pokryta z dotacji w ramach Programu Remontu Kamienic
Włocławek	inspektor nadzoru, kierownik robót, pracownicy właściwych merytorycznie komórek organizacyjnych urzędu miasta i wyznaczony przedstawiciel służb konserwatorskich	sprawozdanie z wykonania robót lub prac na formularzu stanowiącym załącznik do zasad, wraz z załącznikami: 1) rozliczenie wszystkich poniesionych wydatków, z wyodrębnieniem wydatków poniesionych z udzielonej dotacji 2) uwierzytelnione umowy z wykonawcami, rachunki lub faktury wręcz z dowodami uiszczenia wynikających z nich należności, 3) protokoły z częściowych i końcowego odbioru wykonanych robót lub prac przy

		udziale komisji ds. odbioru 4) kosztorys powykonawczy z podziałem na część finansowaną z wkładu własnego oraz część finansowaną z dotacji 5) dokumentacja powykonawcza – opisowa i fotograficzna
Świnoujście	co najmniej jeden przedstawiciel wnioskodawcy lub osoby przez niego wskazanej, pracownik komórki organizacyjnej urzędu miasta ds. rewitalizacji	złożenie do 27 listopada roku budżetowego sprawozdania końcowego z wykonania robót lub prac na formularzu, który jest załącznikiem do umowy, wraz z załącznikami: 1) protokół odbioru wykonanych robót lub prac, 2) kopie faktur / rachunków wykonawcy za wykonanie określonych w umowie robót lub prac, 3) dowody zapłaty rachunków / faktur w części opłaconej przez wnioskodawcę

Źródło: opracowanie własne

W odbiorze uczestniczy zawsze wnioskodawca oraz kierownik robót lub prac. Również w gminach, gdzie nie wskazano tej informacji w uchwale, należy założyć, że jest to powszechna praktyka. Dodatkowo, w Łodzi, Włocławku i Świnoujściu członkiem komisji jest pracownik jednostki organizacyjnej urzędu miasta odpowiedzialnej za rewitalizację. W Łodzi i Kaliszu założono, że w przypadku zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub położonego na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków w odbiorze bierze udział przedstawiciel służb konserwatorskich.

Standardem jest składanie do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta sprawozdania merytorycznego i finansowego z wykonanych robót lub prac. Wymagane załączniki powtarzają się we wszystkich gminach, ale wprowadzane są także dodatkowe wymagania, np. kosztorysy powykonawcze, dokumentacja opisowa i fotograficzna, a także konieczność oznaczenia na każdej fakturze VAT i każdym rachunku kwoty sfinansowanej z wkładu własnego i dotacji.

W trzech miastach (Polkowice, Świnoujście, Włocławek) uchwały szczegółowo regulują kwestie rozbieżności między kwotą dotacji przyznaną w umowie a rozliczoną w sprawozdaniu. Są możliwe trzy scenariusze:

- 1) Jeżeli, zgodnie z przedłożonym sprawozdaniem wnioskodawca poniesie na realizację dofinansowywanych robót lub prac koszty wyższe niż określone w umowie dotacji, wówczas dotacja w wartościach bezwzględnych pozostaje bez zmian, ale zmniejsza się procentowy udział miasta w zrealizowanych robotach lub pracach.
- 2) Jeżeli, zgodnie z przedłożonym sprawozdaniem wnioskodawca poniesie na realizację dofinansowywanych robót lub prac koszty niższe niż określone w umowie dotacji, wówczas

wysokość przyznanej dotacji stanowić będzie wskazany w umowie procentowy udział dotacji w kosztach kwalifikowanych przedsięwzięcia.

- 3) Jeżeli, zgodnie z przedłożonym sprawozdaniem wnioskodawca nie wykona wszystkich robót lub prac, na których wykonanie została przyznana dotacja, wówczas kwota dotacji stanowić będzie wskazany w umowie procentowy udział dotacji w kosztach kwalifikowanych wykonanych robót lub prac.

Zasady zwrotu dotacji są podane zwykle w syntetycznej formie z odwołaniem do art. 251 i 252 ustawy o finansach publicznych. Zapis taki jest w zupełności wystarczający. Nie ma nawet konieczności dodawania zastrzeżenia, że dotacje wykorzystane niezgodnie z przeznaczeniem, pobrane nienależnie lub w nadmiernej wysokości podlegają zwrotowi. W Świnoujściu, gdzie zamieszczono je w pierwszej wersji uchwały, po nowelizacji pominięto, ponieważ jest to dokładnie powielenie art. 252 ust. 5 powołanej ustawy, co nie powinno mieć miejsca zgodnie z zasadami techniki legislacyjnej.

Art. 251 wyjaśnia szczegółowo zasady rozliczenia dotacji w konkretnych roku budżetowym oraz tryb przechodzenia niewykorzystanej dotacji na kolejny rok w uzasadnionych przypadkach. Kolejne punkty tego artykułu stanowią, że: „1. Dotacje udzielone z budżetu jednostki samorządu terytorialnego w części niewykorzystanej do końca roku budżetowego podlegają zwrotowi do budżetu tej jednostki w terminie do dnia 31 stycznia następnego roku. 2. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w art. 263 ust. 2 [o niewygaśnięciu wydatków wskazanych w odrębnym zestawieniu wraz z terminem przedłużenia możliwości ich poniesienia – przypis AJS], niewykorzystana część dotacji podlega zwrotowi do budżetu jednostki samorządu terytorialnego w terminie 15 dni od dnia określonego w tej uchwale. 3. W przypadku, gdy termin wykorzystania dotacji, o których mowa w ust. 1, jest krótszy niż rok budżetowy, niewykorzystana część dotacji podlega zwrotowi w terminie 15 dni po upływie terminu wykorzystania dotacji. 4. Wykorzystanie dotacji następuje w szczególności przez zapłatę za zrealizowane zadania, na które dotacja była udzielona, albo, w przypadku gdy odrębne przepisy stanowią o sposobie udzielenia i rozliczenia dotacji, wykorzystanie następuje przez realizację celów wskazanych w tych przepisach”.

Natomiast art. 252 ustawy o finansach publicznych precyzuje zasady zwrotu dotacji wykorzystanej niezgodnie z przeznaczeniem, pobranej nienależnie lub w nadmiernej wysokości. Zgodnie z zapisem tego artykułu zwrotowi podlegają dotacje wykorzystane niezgodnie z przeznaczeniem, pobrane nienależnie lub w nadmiernej wysokości – w ciągu 15 dni od dnia ich stwierdzenia. Artykuł precyzuje też znaczenie użytych terminów. I tak zgodnie z przyjętymi definicjami dotacjami pobranymi w nadmiernej wysokości są dotacje otrzymane z budżetu jednostki samorządu terytorialnego

w wysokości wyższej niż określona w odrębnych przepisach, umowie lub wyższej niż niezbędna na dofinansowanie lub finansowanie dotowanego zadania. Z kolei dotacjami nienależnymi są dotacje udzielone bez podstawy prawnej.

**Rekomendacja:**

W uchwale dotyczącej dotacji remontowej w części poświęconej rozliczeniu dotacji lub zasadom jej zwrotu nie należy powielać zapisów odpowiednio art. 251 i 252 ustawy o finansach publicznych. Ogólne powołanie się za zapisy tych artykułów jest w pełni wystarczające.

Należy podkreślić, że dotacje wykorzystane niezgodnie z przeznaczeniem, pobrane nienależnie lub w nadmiernej wysokości nie tylko podlegają zwrotowi, ale także traktowane są analogicznie jak zaległości podatkowe, a więc naliczane są od nich odsetki. Jeśli termin wykorzystania dotacji określony w umowie, jest krótszy niż rok budżetowy, obowiązek zwrotu jest skrócony do 15 dni od tego terminu. Pobranie dotacji w nadmiernej wysokości może mieć dwojaką przyczynę:

- wnioskodawca poniósł na realizację dofinansowywanych robót lub prac koszty niższe niż określone w umowie dotacji,
- wnioskodawca nie wykonał wszystkich robót lub prac, na których wykonanie została przyznana dotacja.

Przykłady zapisów w uchwałach Polkowic, Świnoujścia i Włocławka stanowią dobre uszczegółowienie ogólnej zasady wpisanej w art. 252 ust. 3 ustawy o finansach publicznych.

Co do zasady nie powinna w przypadku dotacji w SSR wystąpić sytuacja wskazana w art. 252 ust. 4, a więc konieczność zwrotu dotacji nienależnej. Można sobie jednak wyobrazić sytuację, gdy zakres robót lub prac wykroczy poza dopuszczony uchwałą i wtedy wydatki poniesione na ten cel nie mogą być sfinansowane z dotacji nawet mimo ich merytorycznej zasadności z punktu widzenia przebiegu inwestycji.

#### Sposób gromadzenia informacji o udzielonych dotacjach

Zgodnie z wymogiem wskazanym w ustawie niezbędnym elementem zasad udzielania dotacji w SSR są regulacje dotyczące prowadzenia ewidencji udzielonych dotacji. W analizowanych uchwałach stosowana jest jednolita praktyka. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta prowadzi rejestr udzielonych dotacji, który zawiera następujące informacje:

- dane adresowe nieruchomości objętych dotacją,
- imię, nazwisko lub nazwę podmiotu, któremu przyznano dotację,

- kwotę przyznanej oraz rozliczonej dotacji,
- zakres dofinansowanych robót lub prac.

Rejestr jest jawny i prowadzony w formie elektronicznej, w sposób uniemożliwiający modyfikację dokonanych wpisów. W Kaliszu oraz Włocławku zastrzeżono, że rejestr jest upubliczniony na stronach internetowych miast. W Płocku, mimo braku takiego zapisu w uchwale, na stronie miasta poświęconej SSR jest umieszczane zarówno podsumowanie naboru jak i rejestr dotacji (rys. 1 i rys. 2).

**Rysunek 1. Podsumowanie naboru w 2018 r. w płockiej SSR**

**PŁOCK** PLANOWANIE PRZESTRZENNE STREFA INWESTORA REWITALIZACJA I ESTETYKA STRATEGIA I INWESTY

PROGRAM REWITALIZACJI - SPECJALNA STREFA REWITALIZACJI - DOTACJE NA ZABYTKI - REAKTYWACJA - ESTETYKA - KONTAKT

DOTACJE NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH LUB PRAC KONSERWATORSKICH I RESTAURATORSKICH PRZY NIERUCHOMOŚCIACH NIEWPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW, POŁOŻONYCH NA OBSZARZE SPECJALNEJ STREFY REWITALIZACJI

DOTACJE 2018	
Liczba złożonych wniosków	9
Rozpatrzone pozytywnie	7
Rozpatrzone negatywnie	2
Wnioski wycofane	0
Wnioski złożone po terminie	0
Liczba przyznanych dotacji	6
Kwota przyznanych dotacji	241.300,00 zł
Liczba rozliczonych dotacji	6
Kwota na jaką rozliczono dotacje	216.344,56 zł
Wartość całkowita prac	627.490,79 zł
Poziom dofinansowania	32,55%

Źródło: [http://rozwojmiasta.plock.eu/?page\\_id=8099](http://rozwojmiasta.plock.eu/?page_id=8099) [dostęp: 21.10.2019]

## Rysunek 2. Rejestr dotacji na stronie internetowej Płocka - fragment

- [UCHWAŁA NR 771/XLVI/2018](#) Rady Miasta Płocka z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przyznania dotacji na wykonanie robót budowlanych lub prac konserwatorskich i restauratorskich przy nieruchomościach niewpisanych do rejestru zabytków

Wykaz dotacji udzielonych w roku 2018

Lp.	Nazwa podmiotu otrzymującego dotację	Wykaz robót lub prac, na których wykonanie przyznano dotację	Kwota przyznanej dotacji	Kwota rozliczonej dotacji zgodnie ze sprawozdaniem
1	Bogdan Stachurski, Mieczysława Stachurska	Odtworzenie stolarki okiennej w budynku położonym w Płocku przy ul. Królewieckiej 12.	13.400 zł	13.400,00 zł
2	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Gradowskiego 16	Remont elewacji budynku położonego w Płocku przy ul. Gradowskiego 16.	75.000 zł	50.813,50 zł
3	Agencja Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o.	Remont dachu kamienicy położonej w Płocku przy ul. Jerozolimskiej 2/4.	28.800 zł	28.800,00 zł
4	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Zduńska 9	Remont dachu budynku położonego w Płocku przy ul. Zduńskiej 9.	73.200 zł	72.431,06 zł

Źródło: [http://rozwojmiasta.plock.eu/?page\\_id=8099](http://rozwojmiasta.plock.eu/?page_id=8099) [dostęp: 21.10.2019]

W uchwale Włocławka dodatkowo określono zasady archiwizacji prowadzonego rejestru. Przez okres obowiązywania SSR dokumenty dotyczące naborów i udzielonych dotacji przechowywane są przez właściwy merytorycznie wydział. Po wygaśnięciu SSR całość dokumentacji zostanie przekazana do Archiwum Zakładowego Urzędu Miasta Włocławek.

Poniżej przedstawiono przebieg pełnego naboru wniosków na przykładzie Włocławka.



### Dobra praktyka – nabór wniosków we Włocławku

W 2019 r., w pierwszym roku obowiązywania SSR, ogłoszono we Włocławku nabór wniosków o dotacje.

W ramach naboru wpłynęło 10 wniosków o udzielenie dotacji, ostatecznie dotację otrzymało sześć wnioskodawców. Czterech wnioskodawców nie otrzymało dotacji, ponieważ:

- jeden złożył wniosek po wskazanym terminie,
- trzech nie uzupełniło braków formalno-prawnych.

Szczegółowy przebieg naboru przedstawiono na schemacie obok wraz z linkami do zarządzeń i informacji z poszczególnych etapów.



Przyznanie dotacji na 2019 r. nastąpiło zgodnie z wnioskowanymi kwotami. Dotacje otrzymali wnioskodawcy w ramach trzech z czterech schematów dopuszczonych uchwałą:

- Program „Remont krok po kroku”, czyli dofinansowanie do 30% wartości inwestycji, nieruchomości przy ulicy Żabiej 27, Bulwary im. Marsz. J. Piłsudskiego 18, ul. Piekarskiej 3, ul. Zduńskiej 4B;
- Program „Inwestycja z klasą”, czyli dofinansowanie do 50% wartości inwestycji, nieruchomości przy ulicy Brzeskiej 23;
- Program „Historia się opłaca”, czyli dofinansowanie do 50% wartości inwestycji, nieruchomości przy Bulwarach im. Marsz. J. Piłsudskiego 27.

Zakończenie realizacji dofinansowanych inwestycji nastąpi do końca listopada br., następnie nastąpi rozliczenie otrzymanych dotacji na podstawie komisyjnych odbiorów i sprawozdań.

W międzyczasie zgodnie z harmonogramem w miesiącach wakacyjnych systematycznie zbierano informacje o trwającym naborze „Informacji o zamiarze ubiegania się o dotację na remont” w 2020 r. Wpłynęło ich 20, a spotkanie z potencjalnymi zainteresowanymi wnioskodawcami odbyło się na początku października br.

Przykładowe zdjęcia ze zrealizowanych inwestycji.

Zdjęcie 1. Ulica Brzeska 23 – przed remontem i w trakcie prac





Zdjęcie 2. Ulica Bulwary 27 – przed remontem oraz rozpoczęcie prac



Źródło: materiały Urzędu Miasta Włocławka – autor: Aneta Chełminiak

W Łodzi w wyniku trzech naborów przyznano 19 dotacji w 2018 r. i 13 dotacji w 2019 r. o łącznej wartości 3 710 000 zł. We Włocławku wartość sześciu przyznanych dotacji w 2019 r. wyniosła 839 609,80 zł. Z kolei w Płocku w ramach 19 umów dotacyjnych, z których sześć została podpisana w 2018 r. (na 241 300 zł) oraz 13 w 2019 r. (na 820 000 zł), przyznano w sumie 1 061 300 zł. W Kaliszu

dotychczas przyznano 12 dotacji na łączną kwotę 1 000 000 zł. Natomiast w Ośnie Lubuskim, gdzie obecnie trwa nabór, wpłynęło sześciu wniosków, przy czym maksymalna wysokość dotacji nie może tam przekroczyć 50 000 zł, a pula dostępnych środków na wszystkie dotacje wynosi 200 000 zł.

W Polkowicach w ramach SSR ustanowiono program odnowy elewacji i dociepleń 115 budynków wielorodzinnych. W zakresie programu przyjęto różne formy wsparcia remontowanych obiektów. Prace remontowe elewacji będą realizowane w ramach ustanowionej SSR lub w porozumieniu Gminy Polkowice ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Cuprum”. W granicach SSR prace te będą w 50% współfinansowane przez Gminę Polkowice w formie bezzwrotnej dotacji, a drugie 50% wraz z kosztami opracowania niezbędnej dokumentacji budowlanej, ponosi właściciel budynku. Szacowane koszty prac wynoszą 7 500 000 zł, w tym wsparcie ze strony gminy równe 3 000 000 zł. W gminie przeprowadzono dwa nabory, podczas których przyznano dwie dotacje na łączną kwotę 242 575,09 zł. Prace termomodernizacyjne finansowane będą w ustalonej proporcji - 80% kosztów ponosi gmina w ramach „Programu działań na rzecz poszanowania energii cieplnej w gminie Polkowice, zaś 20% kosztów wraz z wykonaniem dokumentacji budowlanej oraz audytu energetycznego ponosić będzie właściciel. Szacowana wartość prac związanych z termomodernizacją wynosi 24,2 mln zł w tym wsparcie ze strony gminy w wysokości 19,3 mln zł.

### 3. Uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Pierwszym krokiem do prowadzenia działań rewitalizacyjnych jest wyznaczenie obszaru rewitalizacji. Zgodnie z art. 8 ustawy o rewitalizacji rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Uchwały delimitacyjne podejmowane przez gminy mają ujednoliczoną strukturę. Podstawą prawną jest w tym przypadku art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 8 i art. 11 ust. 5 pkt 1 i 2 ustawy o rewitalizacji. W art. 11 z kolei określone jest postępowanie związane ze złożeniem i zawartością przedmiotowego wniosku oraz w art. 11 ust. 5 rodzaje narzędzi możliwych do zastosowania na wyznaczonym obszarze.

Podstawową funkcją uchwały jest wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie, dla którego w następnym kroku opracowuje się GPR. Obowiązkowe jest wskazanie granic obszaru po działkach ewidencyjnych na mapie w skali co najmniej 1:5000, sporządzonej z wykorzystaniem treści mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku – z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Dzięki temu zasięg obszaru staje się czytelny dla wszystkich interesariuszy, szczególnie podmiotów

prywatnych, których zaangażowanie w procesy rewitalizacji jest niezbędnym warunkiem ich powodzenia. Dodatkowo, wraz z wyznaczeniem obszaru rewitalizacji, można przewidzieć w uzasadnionych przypadkach zastosowanie dwóch narzędzi urbanistyki operacyjnej:

- prawa pierwokupu na rzecz gminy wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji,
- zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających tej decyzji, w tym zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli stan zagospodarowania obszaru rewitalizacji oraz stopień jego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazują, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu obszaru rewitalizacji, pogłębiających niekorzystne zjawiska zidentyfikowane w diagnozie, będącej podstawą wniosku rady gminy.

Ponieważ oba narzędzia mają charakter fakultatywny, od treści wniosku wójta, burmistrza lub prezydenta miasta oraz późniejszej decyzji rady gminy zależy, czy zostaną one zastosowane. Odpowiedzi w ankietach wskazują na wyraźną dysproporcję w ich stosowaniu. Prawo pierwokupu wskazały w uchwałach delimitacyjnych 83 gminy, natomiast zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy jedynie cztery gminy.

#### Prawo pierwokupu w uchwale delimitacyjnej

Prawo pierwokupu jest znanym gminom narzędziem pozwalającym reaktywnie ingerować w transakcje na rynku nieruchomości. Zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 4a) ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeśli w uchwale delimitacyjnej zastrzeżono ustanowienie prawa pierwokupu, należy każdą transakcję odnoszącą się do prawa własności do nieruchomości na obszarze rewitalizacji zgłosić do gminy. Gmina natomiast ma 30 dni na decyzję o skorzystaniu z prawa nabycia tej nieruchomości za cenę uzgodnioną przez strony transakcji. Jak wynika z ankiet, właśnie konieczność zaakceptowania ceny wynikającej z transakcji rynkowej jest dla gmin najczęstszym powodem rezygnacji z zastosowania prawa pierwokupu. Jednocześnie większość gmin wskazuje, że obciążenia administracyjne związane z obowiązkiem odpowiedzi na wnioski notariuszy w tej sprawie były znaczące, nie tyle dla urzędów gmin, co dla uczestników transakcji nieruchomościowych, zwłaszcza jeśli dotyczyły one lokali mieszkalnych, gdzie oczekiwanie wiązało się z odsunięciem w czasie możliwości występowania o kredyt hipoteczny. Prawo pierwokupu obowiązujące w wyniku uchwały delimitacyjnej zastosowano do tej pory w 14 gminach w odniesieniu do trzech grup nieruchomości:

- lokali mieszkalnych – większość transakcji,

- działek zabudowanych, w tym obiektów przemysłowych – w kilku przypadkach,
- lokali użytkowych – również sporadycznie.

Można więc stwierdzić, że na razie narzędzie jest aktywnie stosowane do uzupełniania zasobu mieszkaniowego gminy na obszarze rewitalizacji. Inne transakcje mają charakter reaktywny, gmina nie ma bowiem wpływu (w odróżnieniu od wyłączenia) na moment, kiedy konkretna nieruchomość jest przedmiotem rynkowej transakcji.

Gdy w uchwale w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji ustanowiono prawo pierwokupu nieruchomości, a nie ustanowiono SSR w ciągu dwóch lat od przyjęcia tej uchwały, zapisane uprawnienia tracą moc. W takiej sytuacji jest:

- Wałbrzych, w którym przyjęto uchwałę delimitacyjną 20 marca 2016 r.,
- Leszno, w którym przyjęto uchwałę delimitacyjną 10 czerwca 2016r.,
- Słupsk, w którym przyjęto uchwałę delimitacyjną 24 maja 2016 r.,
- Starachowice, w którym przyjęto uchwałę delimitacyjną 26 lipca 2016 r.

Oznacza to, że możliwość skorzystania z prawa pierwokupu nie była dla tych miast wystarczającym argumentem do wprowadzenia SSR. Podobnie jest wśród gmin spoza konkursu dotacji „Modelowa Rewitalizacja Miast”. W większości z gmin upłynął termin dwóch lat od przyjęcia uchwały delimitacyjnej i ustanowione w części z nich prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz gminy wygasło. Poniżej zestawiono gminy spoza miast pilotażowych i modelowych, gdzie w GPR przewidziano ustanowienie SSR, lecz w ciągu blisko dwóch lat od wyznaczenia obszaru rewitalizacji nie skorzystano z prawa pierwokupu i nie ustanowiono SSR:

**Tabela 16. Miasta, w których uwzględniono prawo pierwokupu w uchwale delimitacyjnej**

Miasto	Data przyjęcia uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i rewitalizacji
Kazimierz Dolny	16 lutego 2017r. (z późn. zm.)
Radłów	29 grudnia 2016 r.
Kłaj	7 grudnia 2016 r.
Wołomin	24 listopada 2016 r.
Bieruń	29 września 2016 r.
Piła	27 grudnia 2016 r.
Jarocin	4 lipca 2017 r.
Ruda Śląska	8 stycznia 2018 r.

*Źródło: opracowanie własne*

Łącznie 12 gmin, planujących w GPR SSR, straciło możliwość stosowania prawa pierwokupu w związku z wygaśnięciem jego obowiązywania bez ustanowienia SSR. W przypadku Świnoujścia

uchwała delimitacyjna została przyjęta 11 maja 2017 r., więc przyjęcie uchwały o SSR 25 kwietnia 2019 r. w ostatnim momencie zapewniło ciągłość obowiązywania prawa pierwokupu.

### Zakaz wydawania decyzji WZ w uchwałach delimitacyjnych

Drugie narzędzie dostępne w fakultatywnie w uchwale delimitacyjnej to zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Zastosowano je dotychczas w czterech gminach w Polsce:

- w gminie Kościan w uchwale nr XIII/142/16 Rady Miejskiej z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji,
- w Gorzowie Wielkopolskim w uchwale nr XXVIII/367/2016 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji,
- w Bydgoszczy w uchwale nr XXXVII/734/16 Rady Miasta Bydgoszcz z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji,
- w gminie Mosina w uchwale nr XLIII/448/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Ponieważ w przypadku żadnej z tych gmin nie ustanowiono na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, zakazy przestały obowiązywać po upływie dwóch lat od daty wejścia w życie ww. uchwał. W każdym przypadku zakres zakazu był pochodną analizy negatywnych zjawisk zachodzących na obszarze rewitalizacji, w szczególności w sferze gospodarczej, przestrzennej, technicznej lub środowiskowej.

Właśnie kwestii środowiskowych dotyczy zakres wskazany w uchwale Bydgoszczy, gdzie ustanowiono zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu polegającej na:

- 1) budowie obiektu budowlanego, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, z indywidualnymi instalacjami grzewczymi na paliwo stałe;
- 2) zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymagającej przebudowy w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, posiadającego indywidualną instalację grzewczą na paliwo stałe, nie obejmującej zmiany tej instalacji.

Dzięki temu zabiegowi konieczne stało się na obszarze rewitalizacji wprowadzenie we wszystkich większych inwestycjach, dla których występowało o decyzję o warunkach zabudowy, wymiany indywidualnej instalacji grzewczej na paliwo stałe na inne paliwa.

W Gorzowie Wielkopolskim akcent został położony na sferę gospodarczą. Zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy ustanowiono dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu polegającej na budowie obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, a także dla zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części na obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży



powyżej 400m<sup>2</sup>, co wynikało z zagrożenia lokalnego handlu i usług na obszarze rewitalizacji i dużej skali pustostanów w lokalach użytkowych.

W przypadku Mosiny i Kościana zakres zakazu był dużo szerszy i wynikał z analizy zjawisk negatywnych na obszarze rewitalizacji we wszystkich sferach. W Kościanie ustanowiono zakaz dla następujących zmian sposobu zagospodarowania terenu oraz zmian użytkowania obiektów:

- 1) budowy lub przebudowy obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności hazardowej;
- 2) budowy lub przebudowy obiektów budowlanych, mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71);
- 3) budowy lub przebudowy obiektów budowlanych o przeznaczeniu handlowym o powierzchni zabudowy powyżej 200 m<sup>2</sup>;
- 4) budowy obiektów budowlanych z systemem grzewczym na paliwo stałe;
- 5) przebudowy obiektów budowlanych z systemem grzewczym na paliwo stałe, nie obejmujących zmiany systemu grzewczego na system zasilany paliwem gazowym, energią elektryczną lub alternatywnym źródłem energii.

Zastosowanie narzędzia hamowało więc negatywne zjawiska w sferze gospodarczej i środowiskowej, nie ograniczając interwencji technicznych, tylko ukierunkowując je na większą troskę o jakość powietrza.

Bogatszy jeszcze katalog zastosowano w Kościanie, gdzie zakazem objęto zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części:

- 1) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71);
- 2) bez określenia sposobu zapewnienia miejsc postojowych;
- 3) polegające na budowie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>;
- 4) polegające na budowie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup> bez zapewnienia ogólnodostępnych sanitariatów i bez zapewnienia, iż oświetlenie ma spełniać wymogi ochrony nieba przed zanieczyszczeniem światłem;
- 5) bez zapewnienia i określenia sposobu zapewnienia obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej inwestycji;



- 6) polegające na budowie obiektów o funkcji produkcyjnej, logistycznej o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup> oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup> oraz zabudowy wielorodzinnej bez uprzedniego przedłożenia analizy natężenia ruchu, analizy krajobrazowej oraz analizy społeczno-ekonomicznej, przewietrzania terenów, nasłonecznienia, określających wpływ na obszar rewitalizacji w sferze społeczno-gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej i bez uwzględnienia tych analiz w decyzjach o warunkach zabudowy;
- 7) dla lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności hazardowej, bez uprzedniego przedłożenia analizy wpływu na obszar rewitalizacji w sferze społeczno-gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej i środowiskowej;
- 8) bez określenia sposobu ogrzewania obiektów uwzględniającego ochronę powietrza przed zanieczyszczeniem, z wyłączeniem istniejących obiektów budowlanych;
- 9) bez podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku budowy obiektów budowlanych.

Obok bezpośredniego ograniczenia inwestycji o negatywnym oddziaływaniu środowiskowym oraz społeczno-gospodarczym (hazard) starano się też zadbać o jakość środowiska poprzez minimalizację kongestii poprzez wymóg zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej czy podłączenia do zbiorczej kanalizacji. Zastosowane rozwiązanie jest dobrą praktyką w szczególności na obszarach rewitalizacji średnich i małych miast i miasteczek, które ze względu na presję suburbanizacyjną zagrożone są powstawaniem ekstensywnej zabudowy.

Wymienione przykłady zakresu zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy pokazują elastyczność tego narzędzia i jego przydatność w oddziaływaniu na różne sfery, w których diagnozowane są negatywne zjawiska na obszarze rewitalizacji. Chociaż oddziaływanie to ma najczęściej charakter pośredni, warto, aby to narzędzie częściej było wykorzystane przez gminy, zwłaszcza że większość gmin w Polsce ze względu na wybór pozaustawowej ścieżki programowania rewitalizacji, stoi jeszcze przed wyzwaniem wyznaczenia odrębną uchwałą obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Ponieważ w odróżnieniu od prawa pierwokupu nie jest to narzędzie łatwe i powszechnie stosowane, niezbędna jest szeroka akcja informacyjna upowszechniająca możliwości jego zastosowania.

W odniesieniu do zasad kontynuacji zakazu w SSR, niezbędne wydaje się przed upływem dwóch lat od daty jego wprowadzenia przeprowadzenie na obszarze rewitalizacji analizy ruchu inwestycyjnego i ocena przydatności narzędzia. W przypadku przerwania okresu jego obowiązywania po dwóch

latach w związku z odroczeniem ustanowienia SSR, niepożądane inwestycje mogą stać się faktem mimo wprowadzenia narzędzia w uchwale delimitacyjnej.

#### 4. Uchwała w sprawie przystąpienia do miejscowego planu rewitalizacji

Opracowanie gminnego programu rewitalizacji daje możliwość wykorzystanie specjalnych narzędzi przewidzianych w ustawie o rewitalizacji. Jednym z nich jest miejscowy plan rewitalizacji. O jego wykorzystaniu przesądza odpowiedni zapis zawarty w GPR, który w przypadku chęci ustanowienia MPR musi zawierać wskazanie granic obszarów, dla których będzie on procedowany, i wytyczne dotyczące jego ustaleń (art. 15 ust. 1 pkt 13c ustawy o rewitalizacji).

MPR jako nowa forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy do najrzadziej stosowanych narzędzi wprowadzonych ustawą o rewitalizacji, mimo że już w połowie lipca 2016 r. określone zostały zasady jego sporządzania. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresy i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (Dz. U. z 2016 r. poz. 1032) określa:

- zakres projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej,
- zakres i formę wizualizacji ustaleń planu w części graficznej.

Ramowe regulacje pozwalają na kształtowanie wymogów w odniesieniu do zasad kompozycji, zagospodarowania i wyposażenia przestrzeni publicznych wraz z dostosowaniem ich do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, organizacji ruchu na drogach publicznych oraz zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej i usługowej.

Część tekstowa MPR obejmuje obowiązkowo ustalenia w następujących zakresach:

- zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, w tym:
  - minimalne i maksymalne odległości oraz minimalne i maksymalne różnice w wysokości pomiędzy sąsiednimi budynkami,
  - zasady kształtowania formy budynków, z uwzględnieniem wskazanych do zachowania charakterystycznych cech zabudowy w regionie lub najbliższym otoczeniu, z określeniem proporcji i kształtu bryły; proporcji pomiędzy wysokością górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki a wysokością dachu; poziomemu posadowieniu parteru, dopuszczalnej wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz podcieni i procentu przeszklenia elewacji;

- zasady stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych, w tym charakterystycznych dla obszaru objętego planem i jego najbliższego otoczenia oraz dla danej jednostki osadniczej lub regionu, a także wpływających na poprawę estetyki otoczenia, wraz z określeniem ich rodzajów i standardów jakościowych,
- zasady stosowania i eksponowania zewnętrznych elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, w tym regionalnych;
- charakterystyczne cechy elewacji budynków, w tym:
  - szczegółowa kolorystyka elewacji,
  - cechy stolarki okiennej i drzwiowej (kolorystyka, dopuszczalne lub zabronione podziały kwater okiennych, dopuszczalne lub zabronione materiały),
  - zasady docieplania elewacji, dopuszczalne lub zabronione materiały oraz sposób zachowania lub odtworzenia zewnętrznych materiałów wykończeniowych i detali architektonicznych budynku w przypadku docieplania,
  - dopuszczalne lub zabronione przekształcenia formy, konstrukcji, układu i powierzchni elewacji;
- zagospodarowanie i wyposażenie terenów przestrzeni publicznych, w tym:
  - dopuszczalne lub zabronione sposoby wykorzystywania przestrzeni publicznych, w tym wykorzystywania tymczasowego,
  - powiązań funkcjonalnych przestrzeni publicznych z otaczającą zabudową, infrastrukturą transportową i innymi terenami przestrzeni publicznych,
  - urządzenia i sytuowania zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, dopuszczalnych lub zakazanych gatunków roślin, wysokości zieleni i pełnionej funkcji,
  - powiązań funkcjonalnych terenów zieleni z otaczającą zabudową, infrastrukturą transportową i innymi terenami zieleni,
  - zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169),
  - koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych,
  - elementów pasa drogowego, w tym części pasa drogowego przeznaczonych pod lokalizację ogródków gastronomicznych, rozumianych jako wyznaczone miejsca do sezonowego użytkowania dla celów gastronomicznych;
- zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej dotyczące rodzajów tej działalności i prowadzenia tej działalności w parterach budynków;

- maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalna liczba,
- niezbędna do wybudowania infrastruktura techniczna, społeczna lub lokale (w odniesieniu do infrastruktury technicznej – wymagania w zakresie powiązań z sieciami uzbrojenia terenu oraz sieciami przesyłowymi, w odniesieniu do infrastruktury społecznej – wymagania w zakresie funkcji inwestycji, w odniesieniu do lokali – wymagania w zakresie funkcji lokali, ich powierzchni i lokalizacji w budynku).

W części graficznej MPR składa się z koncepcji urbanistycznej obszaru, modeli struktury przestrzennej oraz widoków wybranych charakterystycznych elewacji lub rozwinięć tychże od strony przestrzeni publicznych. Wizualizację ustaleń planu można uzupełnić o dodatkowe przedstawienia w formie widoków koncepcyjnych, koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznych, przekrojów przez te tereny lub koncepcji wybranych charakterystycznych fragmentów obszaru.

W Polsce nie został jeszcze uchwalony żaden plan tego typu, ale w czterech miastach przystąpiono do jego opracowania:

- [Uchwała nr L/686/18 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu rewitalizacji „Długa” w Słupsku,](#)
- [Uchwała nr LVI/420/2018 Rady Miasta Świnoujście z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście dla kwartału położonego w rejonie ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, Plac Wolności i Plac Kościelny,](#)
- [Uchwała nr VI/67/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego - Podgórze” w Kaliszu,](#)
- [Uchwała nr VI-31/2019 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji rejonu ulicy Warszawskiej w Wołominie.](#)

Dodatkowo w zapisach GPR zadeklarowano potrzebę jego opracowania w Wałbrzychu i Lesznie. Niezbędną czynnością poprzedzającą przystąpienie do sporządzenia każdego planu miejscowego jest zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego oraz przygotowanie materiałów geodezyjnych do opracowania planu i ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

W analizowanych uchwałach w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPR w każdym przypadku ocena zasadności przystąpienia do sporządzenia planu wskazuje dokładny obszar planu wraz z zestawieniem podstawowych deficytów obszaru rewitalizacji, które w nim się koncentrują.

**Tabela 17. Główne deficyty obszaru rewitalizacji uzasadniające konieczność sporządzenia MPR**

Gmina	Obszar	Zdiagnozowane deficyty obszaru
Słupsk	Teren znajduje się na obszarze objętym obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: Jaracza (uchwała nr XXVIII/387/12 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 31 października 2012 r.), Jaracza A (uchwała nr XLVI/631/17 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 28 grudnia 2017 r.), Centrum Południe B (uchwała nr XLIII/643/09 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 września 2009 r.).	Zaniedbany i zdegradowany teren, który oferuje duży potencjał rozwojowy, ze względu na swoje centralne położenie, dobrą dostępność komunikacyjną, bliskość atrakcyjnych terenów miejskich, możliwość wykreowania nowych terenów mieszkaniowych oraz wielość terenów do zagospodarowania pod przestrzeń publiczną.
Świnoujście	Kwartał w ścisłym centrum miasta, położony w śródmiejskim układzie urbanistycznym, który wraz z historyczną zabudową i zielenią wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A 1177, położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej.	Obecnie kwartał zagospodarowany jest w sposób chaotyczny. Jediną zwartą zabudowę o charakterze śródmiejskim stanowi fragment pierzei od strony Placu Wolności. Wnętrze kwartału zabudowane jest parterowymi budynkami usługowymi, stanowiącymi substandardową zabudowę nie przystającą do obecnych czasów oraz miejsca. Część terenu zagospodarowana jest zielenią w sposób, który nie stanowi miejsca sprzyjającego wypoczynkowi dla społeczności lokalnej.
Kalisz	Teren ograniczony ulicami: Aleja Wojska Polskiego, Harcerska, Poznańska, Mikołaja Kopernika i Wojciecha Jabłkowskiego. Znajduje się w Specjalnej Strefie Rewitalizacji.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Obszar opracowania charakteryzuje się największą skalą ubóstwa spośród wszystkich terenów obejmujących obszar rewitalizacji,</li> <li>– na tym obszarze zarejestrowana jest najmniejsza liczba podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców,</li> <li>– na obszarze występują znaczne problemy środowiskowe – odnotowuje się jeden z najwyższych wskaźników liczby pojemników na popiół, co wskazuje na dużą ilość mieszkań stosujących ogrzewanie paliwami stałymi,</li> <li>– stan techniczny zabudowy w rejonie ulic Jabłkowskiego - Podgórze jest najgorszy spośród wszystkich badanych terenów obejmujących obszar rewitalizacji, wiele ze zlokalizowanych tam budynków ma nieuregulowany stan prawny, przez co występują znaczne bariery prawne przy ewentualnej interwencji Miasta Kalisza.</li> </ul>
Wołomin	Fragment tzw. „Starówki Wołomińskiej” – teren o powierzchni ok. 9,8 ha, położony jest w ścisłym	Zabytkowa tkanka miejska z początków XX wieku, zdegradowana infrastrukturalnie, społecznie i ekonomicznie.

	centrum Wołomina, w rejonie ulic Przejazd, Wileńskiej, Legionów oraz terenu kolejowego.	Niska jakość przestrzeni miejskiej, problem polityki parkingowej i organizacji ruchu ulicznego, zły stan techniczny istniejącej zabudowy, brak terenów zielonych i miejsc do spotkań, przestępczość i ubóstwo.
--	---	--

*Źródło: opracowanie własne*

Analizy w większości przypadków wskazują, które narzędzia MPR zostaną zastosowane na obszarze objętym planem. W przypadku Kalisza i Świnoujścia głównym celem jest rozwój społecznego budownictwa czynszowego. W Kaliszu MPR ma pozwolić na realizację zaplanowanego w Gminnym Programie Rewitalizacji Zadania nr 64 „Rozwój społecznego budownictwa czynszowego” z listy planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych (s. 56 GPR). Podobnie w Świnoujściu, gdzie w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście na lata 2017-2027 przewidziano budowę domów czynszowych. Projekt pn. „Kompleksowe zagospodarowanie terenów położonych pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Bema, Plac Wolności, Plac Kościelny poprzez budowę mieszkań na wynajem w ramach społecznego budownictwa czynszowego z usługami oraz działalnością kulturalną w parterze budynków” realizowany ma być na działkach objętych MPR. Zgodnie z charakterystyką przedsięwzięcia rewitalizacyjnego zawartą w Gminnym Programie Rewitalizacji projekt swoim zakresem ma objąć działania polegające na przebudowie kwartału leżącego w centrum miasta poprzez zabudowę m.in. budynkami z mieszkaniami na wynajem w ramach społecznego budownictwa czynszowego z usługami w parterze budynków, lokalami przeznaczonymi dla aktywizacji osób starszych oraz świetlicami dla dzieci, terenami zielonymi wewnątrz kwartału („zielone kąciki integracji społecznej”). Jednocześnie da to impuls do zwiększenia intensywności wykorzystania terenu, wynikającego z potrzeb związanych z rozwojem funkcji turystyczno-wypoczynkowej, w tym zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, oraz do uporządkowania zdegradowanej przestrzeni zlokalizowanej w centrum miasta i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych.

W Słupsku działania rewitalizacyjne w zakresie przestrzeni publicznych obejmą gruntowną przebudowę ulic: Długiej, Ogrodowej, Płowieckiej, Polnej, Sygietyńskiego i Świętopełka, utworzenie podwórca miejskiego na ulicy Długiej i Świętopełka, wprowadzenie zieleni w pasach drogowych, wyposażenie przestrzeni w meble miejskie oraz zmianę oświetlenia ulicznego. W związku z tym planowane jest najszerzej jak do tej pory w innych analizowanych uchwałach zastosowanie narzędzi zarezerwowanych jedynie dla MPR, w tym ustalenia:

- zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania jej z zabudową istniejącą,
- charakterystycznych cech elewacji projektowanych budynków,

- zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni,
- zasad kształtowania pasa ruchu drogowego jako przestrzeni publicznej (przewidujących np. uspokojenie ruchu ulicznego, wykreowanie przestrzeni wspólnych, tworzenie miejsc typu woonef),
- przekrojów ulic i wizualizacji planowanej zabudowy,
- zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej oraz maksymalnej powierzchni sprzedaży,
- zakresu inwestycji głównej i uzupełniających, w przypadku zawarcia umowy urbanistycznej (o której mowa w art. 37i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w której inwestor, w zamian za zgodę na wykonanie inwestycji głównej, zobowiązuje się do realizacji na swój koszt i nieodpłatnego przekazania gminie inwestycji uzupełniających),
- zakresu niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali.

Badania ankietowe pokazują, że zainteresowanie MPR jest niewielkie. Jedynie kilka gmin w Polsce rozważa jego zastosowanie, najczęściej wiążąc potrzebę jego opracowania z planowanymi wyłączeniami pod rozwój społecznego budownictwa czynszowego. Tymczasem jedynie dla przypisania tego celu publicznego do konkretnych nieruchomości wystarczająca jest zmiana lub przyjęcie „zwykłego” mpzp, do czego przystąpiono np. w Płocku.

Podsumowując MPR powinien być traktowany, podobnie jak w Słupsku czy Świnoujściu jako narzędzie kompleksowej interwencji w przestrzeń, oddziałujące na sferę gospodarczą, środowiskową i społeczną poprzez porządkowanie istniejących i kreowanie nowych ustaleń planistycznych. Podobnie jak w przypadku wcześniej omawianych narzędzi ustawowych, upowszechnienie stosowania instrumentarium MPR, skądinąd potrzebne, biorąc pod uwagę zróżnicowanie potrzeb obszarów rewitalizacji w Polsce, nie jest możliwe bez szerokiej akcji edukacyjnej.

## 5. Znaczenie narzędzi ustawowych przy przekształcaniu LPR/PR w GPR

Wobec niewielkiej popularności Specjalnych Stref Rewitalizacji zasadna jest weryfikacja postrzegania przez gminy narzędzi SSR, szczególnie w kontekście konieczności przejścia przez większość gmin w Polsce na programy ustawowe w końcu 2023 r. Dążąc do uzyskania wiarygodnych odpowiedzi, zwrócono się do miast modelowych i pilotażowych, gdzie z powodu intensywnych szkoleń i realizacji projektów ze wsparciem Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju w latach 2015-2019, ocena użyteczności rozwiązań prawnych wydaje się najbardziej obiektywna. W miastach modelowych zapytano więc o planowane uchwalenie GPR w miejsce obowiązującego programu rewitalizacji (LPR/PR). W ślad za

pozytywną odpowiedzią konieczne było podanie przyczyny takiej decyzji. Wyniki uzyskanych odpowiedzi przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 18. Zestawienie miast nie posiadających SSR przy obowiązujących GPR**

Nazwa gminy	Czy planowane jest uchwalenie GPR	Planowany termin uchwalenia GPR	Przyczyny planowania uchwalenia GPR
Chorzów	tak	w momencie konieczności posiadania GPR	z powodu konieczności przejścia z PR/LPR na GPR do końca 2023 r.
Dąbrowa Górnicza	tak	w 2020 r. (obecnie prowadzone są prace na rzecz przygotowania diagnozy służącej wyznaczeniu obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji)	z powodu możliwości zastosowania narzędzi SSR do realizacji planowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych
Dobiegniew	tak	2023 r., po okresie obowiązywania LPR	z powodu konieczności przejścia z PR/LPR na GPR do końca 2023 r.
Ełk	tak	2021-2022 r.	z powodu konieczności przejścia z PR/LPR na GPR do końca 2023 r.
Hrubieszów	tak	do 2023 r.	z powodu zakończenia perspektywy obowiązującego PR/LPR
Konin	tak	2023 r.	z powodu zakończenia perspektywy obowiązującego PR/LPR
Lublin	tak	2019 r.	z powodu konieczności przejścia z PR/LPR na GPR do końca 2023 r.
Milicz	Nie	nie dotyczy	nie dotyczy
Rybnik	tak	2020/2021 r.	z powodu zakończenia perspektywy obowiązującego PR/LPR
Stalowa Wola	nie wiadomo	nie dotyczy	nie dotyczy
Szczecin	tak	rozpoczęcie procedury w 2020 r.	z powodu konieczności przejścia z PR/LPR na GPR do końca 2023 r.
Warszawa	tak	planowane zakończenie realizacji aktualnego Zintegrowanego Programu Rewitalizacji obowiązującego do 2022 r., a następnie płynne przejście na GPR.	z powodu zakończenia perspektywy obowiązującego PR/LPR
Wrocław	tak	rozpoczęcie procedury w 2019 r.	z powodu zakończenia perspektywy obowiązującego PR/LPR
Żyrardów	tak	2019/2020 r.	z powodu możliwości zastosowania narzędzi SSR do realizacji planowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych

Źródło: opracowanie własne



Jak wynika z powyższej tabeli spośród miast, w których będą przygotowywane GPR, w pięciu uznano, że będzie to zadanie podejmowane z powodu konieczności przejścia na GPR do końca 2023 r. Również w pięciu miastach jako przyczynę wskazano zakończenie obowiązywania programu. Jedynie w dwóch miastach (Dąbrowa Górnicza i Żyrardów) jako powód wskazano możliwość zastosowania narzędzi ustawowych, a więc usprawnienie realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. W Dąbrowie Górniczej obecnie trwają prace nad opracowaniem diagnozy w celu wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji na obszarze miasta. W dwóch miastach modelowych (Żyrardów<sup>8</sup> i Lublin<sup>9</sup>) obowiązują już uchwały delimitacyjne, uchwalenie GPR zadeklarowano w 2019 r. Dodatkowo, w zapisach przyjętej uchwały w Żyrardowie ustanowiono prawo pierwokupu na rzecz miasta.

W ankiecie zapytano też, dlaczego w pierwszej kolejności podjęto decyzję o wyborze PR/LPR. Odpowiedzi zaprezentowano w tabeli.

**Tabela 19. Czynniki mające wpływ na wybór trybu opracowania programu w miastach posiadających PR/LPR**

Czynnik	Liczba wskazań
krótszy czas na opracowanie PR/LPR	10
brak potrzeby zastosowania narzędzi ustawowych do realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych	6
rozpoczęcie prac nad LPR przed przyjęciem ustawy o rewitalizacji	2

*Źródło: opracowanie własne*

W 10 miastach zdecydowano się na opracowanie PR/LPR z powodu wydłużonej procedury opracowania GPR. Drugą najczęściej powtarzającą się odpowiedzią, wskazaną w sześciu miastach, był brak potrzeby zastosowania narzędzi ustawowych do realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. W pięciu z tych miast równocześnie za drugi powód wybrano krótszy czas na opracowanie PR/LPR. W dwóch miastach przyczyną opracowania PR/LPR było przyjęcie programu przed wejście w życie ustawy o rewitalizacji.

Gminy, w których uchwalono GPR, mogą stosować narzędzia ustawowe wspierające realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych. W związku z tym w następnej kolejności analizowano, jak oceniają przydatność tych narzędzi przedstawiciele miast, które będą opracowywać do końca 2023 r. GPR w miejsce obowiązującego PR/LPR. Założono, że miasta te – ze względu na skalę wyzwań rewitalizacyjnych przedstawionych w obowiązujących programach – nie zaprzestaną działań wraz

<sup>8</sup> Uchwała nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardowa.

<sup>9</sup> Uchwała nr 248/VII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Lublin.

z upływem 2023 r. Staną więc przed koniecznością opracowania GPR. W tabeli zaprezentowano narzędzia postrzegane jako użyteczne przez największą liczbę respondentów.

**Tabela 20. Narzędzia ustawowe postrzegane jako potrzebne przy realizacji planowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych w miastach modelowych posiadających PR/LPR**

<b>Wykaz najczęściej wskazywanych narzędzi według podstawy zastosowania</b>	<b>Liczba wskazań</b>
<b>Uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji</b>	
prawo pierwokupu nieruchomości na obszarze rewitalizacji	3
<b>Uchwała w sprawie ustanowienia SSR</b>	
dotacje do remontów nieruchomości położonych na terenie SSR	6
ułatwienia w ustalenia stron postępowania w postępowaniach administracyjnych w porządkowaniu stanów prawnych nieruchomości	2
ułatwienia w przeprowadzaniu (przekwaterowanie i eksmisja) najemców mieszkań w zasobie komunalnym w przypadku generalnych remontów	2
<b>Miejscowy plan rewitalizacji</b>	
określenie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy, w tym ustalenia charakterystycznych cech elewacji budynków	4
wprowadzenie zmian w organizacji ruchu	3
ograniczenie niektórych form prowadzenia działalności handlowych i usługowych	3
szczególne ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic	2
<b>Preferencje finansowe wynikające z odrębnych ustaw</b>	
możliwość uzyskania dodatkowych środków z Funduszu Dostępności na realizację podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, które zapewniają dostęp osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z art. 53 ustawy z 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami	4
możliwość pozyskania dopłaty do czynszów w przypadku inwestycji remontowych w SSR z ustawy o z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2018 r. poz. 1540)	3

*Źródło: opracowanie własne*

Największą liczbę narzędzi istotnych do rozwoju miasta wykazano w miastach: Dąbrowa Górnicza, Konin i Rybnik. W sześciu miastach wskazano narzędzia dotacje do remontów nieruchomości położonych na terenie SSR. W drugiej kolejności, w czterech miastach wskazano wynikające z MPR określenie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy, w tym ustalenia charakterystycznych cech elewacji budynków. W trzech miastach wskazano także inne narzędzia wynikające z MPR ograniczenie niektórych form prowadzenia działalności handlowych i usługowych, wprowadzenie

zmian w organizacji ruchu. Duże znaczenie mają także preferencje finansowe możliwość uzyskania dodatkowych środków z Funduszu Dostępności na realizację podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, które zapewniają dostęp osób ze szczególnymi potrzebami, oraz możliwość pozyskania dopłaty do czynszów w przypadku inwestycji remontowych w SSR. W trzech miastach jako użyteczne wskazano prawo pierwokupu nieruchomości na obszarze rewitalizacji wynikające z uchwały delimitacyjnej. Minimalną liczbę wskazań zanotowano dla następujących narzędzi:

- bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości,
- umożliwienie zaspokojenia roszczeń majątkowych w stosunku do wyremontowanych przez gminę nieruchomości w formie pieniężnej lub nieruchomości zamiennej,
- ułatwienia w ustaleniu stron postępowania w postępowaniach administracyjnych w porządkowaniu stanów prawnych nieruchomości,
- szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic,
- możliwość zastosowania umowy urbanistycznej,
- urządzanie i utrzymywanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, przebiegającego przez prześwity lub podcienia, w obrysie obiektu budowlanego, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

W żadnym z miast nie wskazano na:

- zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy;
- społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny,
- brak obowiązku wpłaty odszkodowań do depozytu sądowego w przypadku wywłaszczeń nieruchomości o niewyjaśnionym stanie prawnych na cele publiczne,
- podwyższenie opłaty adiacenckiej,
- ułatwienia w prowadzeniu polityki remontowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- możliwość zezwalania na zakładanie na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich.

W następnej kolejności analizowano odpowiedzi miast MRM i pilotażowych, w których obowiązuje GPR dotyczące czynników mających wpływ na wybór ustawowej procedury opracowania programu.

**Tabela 21. Czynniki mające wpływ na wybór rodzaju programu w miastach posiadających GPR**

Czynnik	Czynnik decydujący	Czynnik wskazany jako uzupełniający
Preferencje dla przedsięwzięć z GPR w dostępie do wsparcia ze środków publicznych	9	4
Narzędzia SSR	6	5
Nadzieja na dodatkowe środki finansowe dla gmin, które miałyby uchwalone GPR	4	-
Obowiązek opracowania GPR wynikał z regionalnych zasad programowania rewitalizacji	2	-
Potrzeba zastosowania MPR	2	-
Szeroki i rozbudowany proces partycypacyjnego wypracowania GPR	1	-

*Źródło: opracowanie własne*

Wśród narzędzi ustawowych, których możliwość zastosowania wpłynęła na wybór ścieżki ustawowej opracowania programu rewitalizacji, najczęściej (sześć razy) wskazywano narzędzia SSR. Dwukrotnie wskazano na obowiązek wyboru ścieżki ustawowej wynikający z regionalnych zasad programowania rewitalizacji (Łódź i Starachowice) oraz również dwukrotnie wskazano, że kluczowe były narzędzia wynikające z MPR (Leszno i Słupsk). Równie istotne było zbadanie wpływu preferencji dla przedsięwzięć z GPR w dostępie do wsparcia ze środków publicznych na wybór trybu opracowania. Z przeprowadzonej analizy wynika, że tylko w jednym mieście nie miało to znaczenia przy opracowywaniu GPR.

Jako czynniki również wpływające na wybór opracowania wskazano przede wszystkim na potrzebę zastosowania narzędzi SSR (w pięciu miastach), preferencje dla przedsięwzięć GPR w dostępie do wsparcia ze środków publicznych (w pięciu miastach) oraz nadzieję na dodatkowe środki finansowe (w czterech miastach), natomiast w dwóch miastach zaznaczono potrzebę zastosowania MPR. We Włocławku wprowadzono własną odpowiedź, w innych czynnikach mających wpływ na dokonany wybór, wskazując tym samym na istotność rozbudowanego procesu partycypacyjnego, który jest nieodłącznym elementem opracowania GPR. W pierwszej kolejności przeanalizowano wpływ narzędzi wynikających z uchwały w sprawie wyznaczenia obszary zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na wybór rodzaju programu. W sześciu miastach wskazano, że możliwość zastosowania prawa pierwokupu nieruchomości była jednym z czynników wpływających na wybór GPR, w trzech nie miało to znaczenia. W konsekwencji, w tych sześciu miastach w uchwale delimitacyjnej zapisano prawo pierwokupu, ale jedynie w dwóch miastach (Łódź i Wałbrzych) skorzystano z tego prawa w przeciągu dwóch lat od podjęcia uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i rewitalizacji.

Zakaz wydawania decyzji WZ ani razu nie został zastosowany w uchwale delimitacyjnej w badanej próbie, co zostało przedstawione w tabeli.

**Tabela 22. Wykorzystanie zakazu wydawania decyzji WZ w miastach posiadających GPR**

<b>Dla których zmian sposobu zagospodarowania ustalono zakaz wydawania decyzji WZ na obszarze rewitalizacji</b>	<b>Liczba odpowiedzi</b>
nie ustalono zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy	8
wyznaczany obszar rewitalizacji ma 100% pokrycie MPZP	1

*Źródło: opracowanie własne*

Narzędzia przypisane do uchwały o ustanowieniu SSR miały wpływ na wybór opracowania programu w siedmiu miastach, zaś w dwóch nie miało to wpływu na opracowanie. W rezultacie spośród tych siedmiu miast, w czterech SSR już jest ustanowiona: w Bytomiu, Łodzi, Opolu Lubelskim i Włocławku. Pojedyncze odpowiedzi dotyczyły planów ustanowienia SSR w IV kwartale 2019 r (Słupsk) oraz ustanowienia strefy, gdy gmina będzie posiadać środki finansowe umożliwiające zastosowanie narzędzi SSR, tj. dotacje, prawo pierwokupu (Wałbrzych). W żadnym mieście nie planuje się aktualizowania GPR w zakresie zapisów dotyczących SSR.

W dalszej kolejności analizowano odpowiedzi pozostałych gmin, w których obowiązują GPR dotyczące przyczyn wyboru ścieżki ustawowej w programowaniu rewitalizacji.

**Tabela 23. Czynniki mające decydujący wpływ na wybór trybu opracowania programu w gminach posiadających GPR według województw (n=250)**

<b>Województwo</b>	<b>Preferencje dla przedsięwzięć z GPR w dostępie do wsparcia ze środków publicznych</b>	<b>Narzędzia SSR</b>	<b>Obowiązek opracowania GPR wynikał z regionalnych zasad programowania rewitalizacji</b>	<b>MPR</b>
dolnośląskie	7	2	3	-
kujawsko-pomorskie	8	-	4	-
lubelskie	3	-	1	1
lubuskie	5	1	-	-
łódzkie	5	-	1	-
małopolskie	66	2	28	3
mazowieckie	10	1	2	-
podkarpackie	2	-	1	-
podlaskie	10	-	1	-
pomorskie	5	-	4	-
śląskie	10	-	1	-

świętokrzyskie	4	-	1	1
warmińsko-mazurskie	-	-	-	-
wielkopolskie	7	1	3	-
zachodniopomorskie	2	1	1	-

Źródło: opracowanie własne

Narzędzia SSR są wskazywane bardzo rzadko. Jako najważniejszą przyczynę wyboru GPR wskazywano preferencje dla przedsięwzięć z GPR w dostępie do wsparcia ze środków publicznych. Istotnym powodem były też sztywne wymogi regionalne. Najmniej respondentów przewidywało zastosowanie MPR w swoich gminach i brało pod uwagę to narzędzie w wyborze typu programu.

Niewielkie zainteresowanie wykorzystaniem narzędzi ustawowych na poziomie programu rewitalizacji, a następnie SSR i MPR, jest pochodną niskiego zapotrzebowania na narzędzia ustawowe także na etapie uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Tabela 24. Wykorzystanie narzędzi w gminach posiadających GPR w podziale na województwa (n=250)

Województwo	Wpływ możliwości zastosowania prawa pierwokupu i zakazu wydawania decyzji WZ w uchwale delimitacyjnej na tryb opracowania programu	
	tak	nie
dolnośląskie	1	10
kujawsko-pomorskie	2	11
lubelskie	3	2
lubuskie	2	5
łódzkie	4	2
małopolskie	16	87
mazowieckie	1	13
podkarpackie	2	8
podlaskie	-	14
pomorskie	1	10
śląskie	4	10
świętokrzyskie	4	3
warmińsko-mazurskie	-	1
wielkopolskie	5	6
zachodniopomorskie	-	5
<b>SUMA</b>	<b>45</b>	<b>187</b>

Źródło: opracowanie własne

Do rzadkości należy też zastosowanie przewidzianego w uchwałach delimitacyjnych prawa pierwokupu. Według odpowiedzi w ankietach prawo pierwokupu przewidziano w 83 gminach, jedynie w 14 gminach faktycznie je wykorzystano. Jeszcze rzadziej stosowany jest zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy – w uchwałach delimitacyjnych znalazł zastosowanie jedynie w czterech przypadkach.

Podsumowując należy podkreślić niską znajomość użyteczności narzędzi ustawowych w gminach. Podstawowym kryterium wyboru typu programu był czas, a przyczyną podjęcia decyzji o przejściu na GPR będzie koniec dopuszczalnego ustawą okresu przejściowego. Bez pogłębienia znajomości narzędzi ustawowych gminy nie będą w stanie skorzystać z narzędzi ustawowych. Jak wynika z wyników badania przedstawionych w pierwszym rozdziale, w dużej części gmin potrzebna będzie ponowna weryfikacja, czy narzędzia ustawowe mogą usprawnić realizację przedsięwzięć, kiedy najpilniejsze, proste potrzeby zostaną zrealizowane. Tym bardziej potrzebna jest więc intensywna akcja informacyjna.

## Podsumowanie

Mimo upływu czterech lat obowiązywania ustawy o rewitalizacji stosowanie zaawansowanych narzędzi ustawowych, w tym głównie rozwiązań pakietowych, czyli Specjalnych Stref Rewitalizacji i miejscowych planów rewitalizacji, należy jeszcze w Polsce do rzadkości. Specjalnych Stref Rewitalizacji jest obecnie dziewięć, zaś miejscowego planu rewitalizacji nie ma jeszcze w obrocie prawnym, chociaż w czterech gminach zdecydowano się na przystąpienie do jego opracowania. Celem raportu była ocena stanu ich wdrażania w Polsce, przedstawienie funkcjonowania SSR oraz ocena barier ich rozpowszechniania. W raporcie przedstawiono także dobre praktyki w stosowaniu SSR.

W 32 spośród 299 gminnych programów rewitalizacji przewidziano ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji. W 58 gminach, mimo stwierdzenia braku takiej potrzeby obecnie, dopuszczono możliwość skorzystania z narzędzi SSR w przyszłości. W 63% gmin, w których opracowano GPR, nie planuje się ustanowienia strefy, a w kolejnych 7% nie odniesiono się do tej kwestii w programie mimo ustawowego obowiązku. Jedynie więc w przypadku około 11% gminnych programów rewitalizacji zostało zaplanowane wykorzystanie instrumentarium SSR.

Barieri w upowszechnianiu tych narzędzi mają różnorodny charakter. Przede wszystkim wprowadzone instrumenty są skomplikowane zarówno w warstwie prawnej, jak i organizacyjnej. Do zastosowania większość z nich potrzeba długich przygotowań. Przykładowo, do zastosowania społecznego budownictwa czynszowego jako celu publicznego w SSR potrzebne są równoczesne

zapisy w GPR, ustanowienie SSR, określenie tego celu publicznego dla konkretnych nieruchomości w planie miejscowym, a następnie procedura wywłaszczenia i scalenia nieruchomości. W sytuacji, gdy gminy prowadzą jeszcze działania na nieruchomościach, do których dysponują prawami własności, nie dziwi odkładanie na później bardziej skomplikowanych przedsięwzięć. Odsuwanie trudniejszych przedsięwzięć z wykorzystaniem narzędzi SSR w czasie wynika także z niespójności między celem wprowadzenia SSR w ustawie a wymogami większości IZ RPO, aby do programów rewitalizacji wpisywane były przedsięwzięcia szczegółowo opisane. Ten stopień szczegółowości charakterystyki automatycznie dyskwalifikował przedsięwzięcia, które ze względu na istniejące bariery prawne lub organizacyjne powinny zostać usprawnione narzędziami SSR i na etapie programowania rewitalizacji mogły zostać jedynie kierunkowo scharakteryzowane. W większości programów zapisano jedynie wykonalne przedsięwzięcia. Tymczasem na obszarach rewitalizacji potrzeby inwestycyjne często nie mogą być zaspokajane z powodu niewyjaśnionych stanów prawnych nieruchomości. Wieloletnie zaniedbania remontowe skutkują wysoką kapitałochłonnością potrzebnych inwestycji, na które właściciele nie mają wystarczających środków. Dlatego wiele przedsięwzięć (zwłaszcza remontowych czy termomodernizacyjnych) na obszarach rewitalizacji nie zostało zgłoszonych do programów, ponieważ nie mogą zostać zrealizowane bez usunięcia barier prawnych (przede wszystkim niewyjaśnione stany prawne) bądź zapewnienia dodatkowego, preferencyjnego finansowania publicznego. W wielu gminach brakuje świadomości, że narzędzia SSR są lekarstwem na wymienione problemy, dlatego gminy nie korzystały z drogi ustawowej prowadzenia działań rewitalizacyjnych w oparciu o gminne programy rewitalizacji lub nie deklarowały ustanowienia SSR w gminnym programach. Bez ograniczenia wymogu szczegółowego opisu wobec przedsięwzięć, których realizacja wymaga ustanowienia SSR, nie można zakładać szerszego stosowania SSR. Wydaje się potrzebny standard skróconego opisu tych przedsięwzięć, uzgodniony z IZ RPO i włączony do „Wytycznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020” lub kolejnych.

Narzędzia ustawowe nie są przez gminy postrzegane jako skuteczne narzędzia rewitalizacji. Wynika to przede wszystkim z ich złożonego charakteru i trudności w bieżącym stosowaniu, zwłaszcza kiedy harmonogram realizacji projektów ze współfinansowaniem ze środków unijnych skłania w pierwszej kolejności skupienie na bieżącym wdrażaniu programu rewitalizacji. Z tej perspektywy niezbędna jest szersza akcja edukacyjna, w której główny nacisk zostanie położony na przeciwiczone już mechanizmy dotacyjne jako sprawdzone i skuteczne narzędzia wspierające zaangażowanie podmiotów prywatnych w działania rewitalizacyjne. Promocja skutecznych rozwiązań powinna być dla gmin, w których obowiązują GPR, zachętą do weryfikacji zasadności ustanowienia SSR po pierwszym cyklu monitorowania realizacji celów programu. Na tym etapie powinna nastąpić refleksja, które przedsięwzięcia nie mogą być realizowane i w związku z tym niezbędne będzie zastosowanie



dotychczasowych narzędzi. W tej analizie przydatne będą dwa dotychczas opracowane poradniki służące weryfikacji zasadności SSR: [Metodyka przeprowadzania analizy przy ustanawianiu Specjalnej Strefy Rewitalizacji na przykładzie Bytomia](#) oraz [Analiza optymalnego wykorzystania w Wałbrzychu narzędzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji](#). Oba opracowania przedstawiają dostępne w SSR narzędzia wraz z sugestiami, jak zweryfikować potrzebę ich zastosowania w odniesieniu do planowanych przedsięwzięć oraz potrzeb obszarów rewitalizacji.

Gminy, które ustanowiły SSR i zdecydowały się na stosowanie w nich dotacji dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości na obszarze SSR, doceniają ten instrument jako narzędzie widocznego dla całej społeczności wspierania zaangażowania podmiotów prywatnych w działania rewitalizacyjne. W Łodzi, Płocku i Polkowicach przeprowadzono już po co najmniej dwa nabory, a we Włocławku poza jednym zrealizowanym naborem zebrano już także informacje o przedsięwzięciach planowanych do zgłoszenia w kolejnym roku. Jedynie w Opolu Lubelskim – mimo opracowania zasad dotacji w formie kompleksowego programu remontowego w powiązaniu z pobudzeniem prywatnego najmu – nie ogłoszono dotychczas naboru.

Zastosowanie prawa pierwokupu na etapie uchwał delimitacyjnych jest sporadyczne. Z kolei utrzymanie tego prawa zadeklarowanego w uchwale o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji przy planowanej SSR, nie staje się wystarczającym powodem, aby ustanowić na obszarze rewitalizacji SSR. W tym kontekście warto postulować wprowadzenie fakultatywnego obowiązywania prawa pierwokupu w SSR ze względu na zmniejszenie obowiązków administracyjnych wynikających z obsługi wszystkich transakcji sprzedaży nieruchomości na obszarze SSR. W praktyce konieczność zadeklarowania w uchwale o SSR skorzystania przez gminę z prawa pierwokupu zwiększałaby także przejrzystość rynku nieruchomości z perspektywy wszystkich uczestników, zwłaszcza właścicieli nieruchomości oraz potencjalnych nabywców. Dodatkowo, przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie definiują nieruchomości ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo pierwokupu w SSR obejmuje wszystkie rodzaje nieruchomości (z wyjątkiem budynkowych ze względu na pominięcie prawa użytkowania wieczystego wśród transakcji będących przedmiotem prawa pierwokupu na podstawie powołanego przepisu). Ograniczenie można by stosować w odniesieniu do poszczególnych rodzajów nieruchomości zgodnie z podziałem zastosowanym w Kodeksie cywilnym – nieruchomości gruntowe niezabudowane i lokale (mieszkalne i niemieszkalne), jeśli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Dlatego w art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b ustawy o gospodarce nieruchomościami proponuje się wymienić typy nieruchomości, których prawo pierwokupu może dotyczyć oraz uzupełnić zakres pierwokupu o prawo użytkowania wieczystego, dzięki czemu gminy będą mogły w sposób bardziej elastyczny stosować prawo pierwokupu na cele rewitalizacji.

Wielokrotnie formułowaną uwagą wobec zakresu instrumentów dostępnych w SSR jest postulat rozszerzenia jej stricte proceduralnego charakteru o narzędzia finansowe. W tym kontekście należy zwrócić także uwagę, że wprowadzone w SSR dotacje miały być odpowiedzią na brak możliwości wsparcia remontów nieruchomości prywatnych niebędących zabytkami na obszarach rewitalizacji. W międzyczasie, w związku z nowelizacją ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dopuszczono przyznawanie dotacji konserwatorskich na remonty obiektów w gminnej ewidencji zabytków. Potrzebne są więc dodatkowe działania edukacyjne, wyjaśniające zalety stosowania dotacji w SSR oraz różnic między tymi instrumentami. Dodatkowo, ze względu na prostszą formalnie drogę do uruchamiania dotacji konserwatorskich w stosunku do dotacji w SSR, spadło zainteresowanie ustanawianiem SSR. Zwłaszcza że w przypadku nieruchomości położonych na obszarze SSR gmina może udzielić ich właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie:

- 1) robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie,
  - 2) prac konserwatorskich i prac restauratorskich w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 oraz z 2018 r. poz. 10) w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków
- jeżeli wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy o rewitalizacji.

W związku z tym zakres prac objętych dotacją wynika przede wszystkim ze specyfiki nieruchomości położonych na terenie SSR, więc w przypadku nieruchomości:

- niewpisanej do GEZ – dotacji podlegają prace remontowe (określone w art. 3 pkt 8 ustawy Prawo budowlane), przebudowa (określona w art. 3 pkt 7a ustawy Prawo budowlane),
- wpisanej do GEZ – dotacji podlegają prace remontowe (określone w art. 3 pkt 8 ustawy Prawo budowlane), przebudowa (określona w art. 3 pkt 7a ustawy Prawo budowlane), prace konserwatorskie i prace restauratorskie w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W tym kontekście odwoływanie się do katalogu z art. 77 ustawy o ochronie zabytków, dedykowanego pracom konserwatorskim i restauratorskim, istotnie zawęża zakres kosztów możliwych do sfinansowania z dotacji w odniesieniu do obiektów nie objętych GEZ do następujących pozycji:

- 5) wykonanie projektu budowlanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
- 11) odnowienie lub całkowite odtworzenie okien, w tym ościeżnic i okiennic, zewnętrznych odrzwi i drzwi, więźby dachowej, pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych;
- 13) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej;

- 17) zakup i montaż instalacji przeciwwłamaniowej oraz przeciwpożarowej i odgromowej.

Dla upowszechnienia stosowania dotacji w SSR niezbędne jest przeformułowanie lub zniesienie warunku określonego w art. 35 ust. 3 ustawy o rewitalizacji.

Specjalna Strefa Rewitalizacji to zespół narzędzi szczególnie ukierunkowanych na wspieranie problemów mieszkaniowych obszarów rewitalizacji. W tym kontekście odpowiedzi respondentów pokazujące niską świadomość możliwości stosowania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości na cele mieszkaniowe oraz dopłat do czynszów dla najemców wyremontowanych lokali mieszkalnych w SSR, wskazują na potrzebę silnej akcji promującej zasady stosowania tych instrumentów dla gmin o dużej skali problemów mieszkaniowych na obszarach rewitalizacji. W tym kontekście warto wspomnieć także o wymienionej w art. 3 ust. 2 pkt 2 ustawy o rewitalizacji obowiązku gminy do realizacji działań rewitalizacyjnych w sposób zapobiegający wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie warunków korzystania z gminnego zasobu mieszkaniowego. Praktyka pokazuje, że przepis ten, o ideowym charakterze, jest na tyle nieostry, że nie gwarantuje specjalnego postępowania i podjęcia przez gminę działań profilaktycznych, osłonowych lub zaradczych wobec osób faktycznie zagrożonym wykluczeniem z dostępu do gminnego zasobu mieszkaniowego. Jeśli przepis miałby skutkować możliwością czasowego zamrożenia stawek czynszu lub wprowadzeniem innej formy pomocy, wymaga doprecyzowania w ustawie.

## Spis tabel i rysunków

Tabela 1. Zestawienie gmin z obowiązującymi GPR.....	10
Tabela 2. Plany ustanowienia SSR w obowiązujących gminnych programach rewitalizacji .....	14
Tabela 3. Uzasadnienia rezygnacji w GPR z zastosowania SSR .....	15
Tabela 4. Zestawienie gmin w podziale na województwa w odniesieniu do planowanego ustanowienia SSR .....	16
Tabela 5. Informacje w GPR o ustanowieniu SSR.....	18
Tabela 6. Specjalne Strefy Rewitalizacji w Polsce .....	18
Tabela 7. Ocena przydatności narzędzi SSR w opinii gmin posiadających SSR i planujących jej ustanowienie w GPR.....	22
Tabela 8. Poziom dofinansowania nakładów koniecznych w zasadach udzielania dotacji w SSR .....	32
Tabela 9. Warianty trybu ogłaszania naboru wniosków o udzielenie dotacji oraz składu komisji oceniającej.....	38
Tabela 10. Obowiązkowa zawartość wniosku o dotację w SSR .....	40
Tabela 11. Katalog załączników do wniosku o dotację w SSR .....	40
Tabela 12. Zasady rozstrzygnięcia naboru wniosków o dotację w SSR.....	41
Tabela 13. Zasady rozstrzygnięcia naboru wniosków o dotację w SSR.....	45
Tabela 14. Termin podpisania umowy o dotację .....	48
Tabela 15. Skład komisji ds. odbioru robót lub prac oraz zawartość sprawozdania merytorycznego i finansowego .....	50
Tabela 16. Miasta, w których uwzględniono prawo pierwokupu w uchwale delimitacyjnej .....	62
Tabela 17. Główne deficyty obszaru rewitalizacji uzasadniające konieczność sporządzenia MPR.....	69
Tabela 18. Zestawienie miast nie posiadających SSR przy obowiązujących GPR.....	72
Tabela 19. Czynniki mające wpływ na wybór trybu opracowania programu w miastach posiadających PR/LPR .....	73
Tabela 20. Narzędzia ustawowe postrzegane jako potrzebne przy realizacji planowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych w miastach modelowych posiadających PR/LPR .....	74
Tabela 21. Czynniki mające wpływ na wybór rodzaju programu w miastach posiadających GPR .....	76
Tabela 22. Wykorzystanie zakazu wydawania decyzji WZ w miastach posiadających GPR.....	77
Tabela 23. Czynniki mające decydujący wpływ na wybór trybu opracowania programu w gminach posiadających GPR według województw (n=250).....	77
Tabela 24. Wykorzystanie narzędzi w gminach posiadających GPR w podziale na województwa (n=250) .....	78
Rysunek 1. Podsumowanie naboru w 2018 r. w płockiej SSR .....	55
Rysunek 2. Rejestr dotacji na stronie internetowej Płocka.....	56
Mapa 1. Gminy ankietowane w badaniu.....	9

## Załącznik nr 1 - Kwestionariusz ankiety dla gmin posiadających GPR

### Badanie skali wykorzystania i zapotrzebowania na narzędzia wynikające z ustawy o rewitalizacji w procesach rewitalizacji prowadzonych w polskich gminach

Szanowna Pani / Szanowny Panie,

Instytut Rozwoju Miast i Regionów na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju przeprowadza badanie skali wykorzystania i zapotrzebowania na narzędzia wynikające z ustawy o rewitalizacji w procesach rewitalizacji. Formularz ankiety dotyczy procesów realizowanych w oparciu o gminne programy rewitalizacji przyjęte w trybie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, jak również w oparciu o pozostałe programy rewitalizacji, przyjęte w oparciu o ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Badanie jest skierowane do gmin, które przyjęły gminny program rewitalizacji w trybie ustawowym. Efekty badania umożliwią określenie barier w dostępie do ustawowych narzędzi wspierających rewitalizację, jak również wskażą kierunki dalszych działań mające na celu ich upowszechnienie. Ankiety udostępniamy Państwu do dnia 27.09.2019 r., po którym nastąpi zamknięcie systemu, podsumowanie wyników i przekazanie raportu do zlecniodawcy badania, tj. do Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju. Zapraszamy do wzięcia udziału w ankiecie.

1. Nazwa gminy

2. Typ gminy

miasto na prawach powiatu

miejska

miejsko-wiejska

wiejska

3. Województwo

dolnośląskie

kujawsko-pomorskie

łódzkie

lubelskie

lubuskie

małopolskie

mazowieckie

opolskie

podkarpackie

podlaskie

pomorskie

śląskie

świętokrzyskie

warmińsko-mazurskie

wielkopolskie

zachodniopomorskie

4. Czy proces opracowania programu rewitalizacji wsparty był zewnętrznymi środkami w ramach konkursu dotacji

wsparcie udzielone przez IZ RPO w ramach PO PT 2014-2020

nie, opracowanie programu finansowane było wyłącznie ze środków budżetu gminy

5. Jaki kluczowy czynnik zadecydował o wyborze trybu opracowania programu rewitalizacji - ustawowy GPR

narzędzia Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR)

miejscowy plan rewitalizacji (MPR)

obowiązek opracowania GPR wynikał z regionalnych zasad programowania rewitalizacji

preferencje dla przedsiębiorstw z GPR w dostępie do wsparcia ze środków publicznych

nie analizowano możliwości użycia narzędzi ustawowych

6. Jakie inne dwa czynniki miały znaczenie przy wyborze trybu opracowania programu

- potrzeba zastosowania narzędzi SSR
- potrzeba zastosowania MPR
- niepewność związana z czasowym dopuszczeniem PR/LPR w ustawie o rewitalizacji do końca 2023 r.
- nadzieja na dodatkowe środki finansowe dla gmin, które miałyby uchwalone programy ustawowe (GPR)
- preferencje dla przedsięwzięć GPR w dostępie do wsparcia ze środków publicznych
- nie wiem
- inne, jakie?

7. Które narzędzia będą Państwu potrzebne do realizacji planowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych na etapie GPR

- wynikające z uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji - prawo pierwokupu nieruchomości na obszarze rewitalizacji
- wynikające z uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji - zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy
- wynikające z uchwały w sprawie przyjęcia GPR - bonifikata przy sprzedaży nieruchomości
- wynikające z uchwały w sprawie ustanowienia SSR - dotacje do remontów nieruchomości położonych na terenie SSR
- wynikające z uchwały w sprawie ustanowienia SSR -społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny
- wynikające z uchwały w sprawie ustanowienia SSR - ułatwienia w przeprowadzaniu (przekwaterowanie i eksmisja) najemców mieszkań w zasobie komunalnym w przypadku generalnych remontów
- wynikające z uchwały w sprawie ustanowienia SSR - brak obowiązku wpłaty odszkodowań do depozytu sądowego w przypadku wywłaszczeń nieruchomości o niewyjaśnionym stanie prawnych na cele publiczne
- wynikające z uchwały w sprawie ustanowienia SSR - ułatwienia w ustaleniu stron postępowania w postępowaniach administracyjnych w porządkowaniu stanów prawnych nieruchomości
- wynikające z uchwały w sprawie ustanowienia SSR - podwyższenie opłaty adiacenckiej
- wynikające z uchwały w sprawie ustanowienia SSR - umożliwienie zaspokojenia roszczeń majątkowych w stosunku do wyremontowanych przez gminę nieruchomości w formie pieniężnej lub nieruchomości zamiennej

- wynikające z MPR - ograniczenie niektórych form prowadzenia działalności handlowych i usługowych
- wynikające z MPR - wprowadzenie zmian w organizacji ruchu
- wynikające z MPR - możliwość zezwalania na zakładanie na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich
- wynikające z MPR - urządzenie i utrzymywanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, przebiegającego przez prześwity lub podcienia, w obrysie obiektu budowlanego, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody
- wynikające z MPR - określenie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy, w tym ustalenia charakterystycznych cech elewacji budynków
- wynikające z MPR - szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzenia i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic
- wynikające z MPR - możliwość zastosowania umowy urbanistycznej
- możliwość pozyskania dopłaty do czynszów w przypadku inwestycji remontowych w SSR z ustawy o z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz .U. z 2018 r. poz. 1540),
- możliwość uzyskania dodatkowych środków z Funduszu Dostępności na realizację podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, które zapewniają dostęp osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z art. 53 ustawy z 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami
- inne, jakie? (proszę zaznaczyć, czy wynikające z SSR, czy MPR)

8. Czy możliwość zastosowania narzędzi ustawowych (prawo pierwokupu i zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy) z poziomu uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miały wpływ na wybór trybu opracowania programu rewitalizacji

- tak, możliwość wykorzystania prawa pierwokupu była kluczowa w podejmowanej decyzji
- tak, możliwość wykorzystania zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy była kluczowa w podejmowanej decyzji
- tak, były jednym z czynników wpływających na podjęcie decyzji
- nie miało to znaczenia



9. Czy w uchwale o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wpisano prawo pierwokupu nieruchomości na obszarze rewitalizacji?

- tak
- nie
- nie wiem

10. Czy skorzystano z prawa pierwokupu zapisanego w uchwale o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w ciągu pierwszych dwóch lat od jej podjęcia?

- nie
- nie wiem
- tak, ile razy?

11. Dla których zmian sposobu zagospodarowania ustalono zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarze rewitalizacji

- budowy lub przebudowy obiektów budowlanych, mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71)
- bez zapewnienia i określenia sposobu zapewnienia obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej inwestycji
- budowy lub przebudowy obiektów budowlanych o przeznaczeniu handlowym o powierzchni zabudowy powyżej 200 m<sup>2</sup> lub innej
- polegających na budowie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup> bez zapewnienia, iż oświetlenie ma spełniać wymogi ochrony nieba przed zanieczyszczeniem światłem
- budowy obiektów budowlanych z systemem grzewczym na paliwo stałe
- przebudowy obiektów budowlanych z systemem grzewczym na paliwo stałe, nie obejmujących zmiany systemu grzewczego na system zasilany paliwem gazowym, energią elektryczną lub alternatywnym źródłem energii
- bez podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku budowy obiektów budowlanych

budowa lub przebudowa obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności hazardowej

bez określenia sposobu zapewnienia miejsc postojowych

nie dotyczy

inne, jakie?

12. Czy narzędzia przypisane do uchwały o ustanowieniu SSR miały wpływ na wybór trybu opracowania programu rewitalizacji

tak, możliwość wykorzystania narzędzi była kluczowa w podejmowanej decyzji

tak, była jednym z czynników wpływających na podjęcie decyzji

nie

13. Czy w GPR zaplanowano ustanowienie SSR

tak

nie

14. Czy SSR została już ustanowiona

tak (proszę wstawić link do uchwały w sprawie ustanowienia SSR):

---

nie, ale ustanowienie SSR jest na planowane na:

---

nie, ustanowienie SSR nie jest planowane

---

nie mam wiedzy

---

15. Czy planowana jest aktualizacja GPR w zakresie planowanego ustanowienia SSR

tak

nie

nie wiem

16. Z jakiego powodu w gminie planowane jest ustanowienie SSR



prawo  
pierwokupu

--	--	--	--	--	--	--	--	--

19. Które narzędzia wynikające z zapisów ustawy o rewitalizacji są aktywnie stosowane

	czy zostało wszczęte postępowanie odwoławcze z tytułu wydanego zakazu	jak często w związku z zakazem inwestorzy ustalali z Państwem zmiany w projektowanych inwestycjach	jakich inwestycji dotyczyły ustalane zmiany w projektach inwestycyjnych	nie stosowano zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy	nie wiem
--	---	---	---	---	----------

zakaz wydawania  
decyzji o warunkach  
zabudowy

--	--	--	--	--	--

20. Które narzędzia wynikające z zapisów ustawy o rewitalizacji są aktywnie stosowane

	czy rozpoczęto zmianę planu miejscowego w celu ustalenia celu publicznego społecznego budownictwa czynszowego w SSR	nie stosowano społecznego budownictwa czynszowego jako celu publicznego	nie wiem
--	--	--	----------

społeczne budownictwo  
czynszowe jako cel publiczny

--	--	--	--

21. Które narzędzia wynikające z zapisów ustawy o rewitalizacji są aktywnie stosowane

	czy przewidziano w GPR bonifikaty	dla jakich nieruchomości przewidziano bonifikaty	ile razy udzielono bonifikaty	jakich kategorii przedsięwzięć rewitalizacyjnych dotyczy bonifikata	na jaką łączną kwotę stosowano bonifikaty	jaka jest średnia kwota bonifikaty	nie stosowano bonifikaty	nie wiem
bonifikata przy sprzedaży nieruchomości	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

22. Które narzędzia wynikające z zapisów ustawy o rewitalizacji są aktywnie stosowane

	czy w przeszłości wyłączano w gminie nieruchomości o niewyjaśnionym stanie prawnym	czy przekazywano odszkodowanie do depozytu sądowego	skorzystano z możliwości odroczenia wpłaty do czasu pojawienia się roszczenia/upływu 10lat	jaka jest średnia kwota odszkodowań	w przypadku ilu postępowań skorzystano z braku obowiązku wpłaty odszkodowań do depozytu	nie korzystano z braku obowiązku wpłaty odszkodowań	nie wiem

brak obowiązku  
wpłaty  
odszkodowań  
do depozytu  
sądowego w  
przypadku  
wyłączeń  
nieruchomości  
o  
niewyjaśnionym  
stanie  
prawnych na  
cele publiczne

--	--	--	--	--	--	--	--

---

23. Które narzędzia wynikające z zapisów ustawy o rewitalizacji są aktywnie stosowane

	ile razy skorzystano z uproszczonego trybu ustalenia kręgu stron postępowania	czy zapisy w księdze wieczystej lub katastrze wystarczyły do pozytywnego zakończenia postępowania	nie korzystano z ułatwienia w ustaleniu stron postępowania	nie wiem
--	---	---	---	----------

ułatwienia w ustaleniu stron  
postępowania w postępowaniach  
administracyjnych w porządkowaniu  
stanów prawnych nieruchomości

--	--	--	--	--

24. Które narzędzia wynikające z zapisów ustawy o rewitalizacji są aktywnie stosowane

	czy wypracowano zasady wydawania decyzji w sprawie obligacyjnych przekwaterowań i eksmisji	ile razy zastosowano decyzje o obligatoryjnym przekwaterowaniu	ile razy zastosowano decyzje o obligatoryjnej eksmisji	czy opracowano regulamin przeprowadzek	nie stosowano decyzji o obligatoryjnym przekwaterowaniu lub eksmisji	nie wiem
ułatwienia w przeprowadzaniu (przekwaterowanie i eksmisja) najemców mieszkań w zasobie komunalnym w przypadku generalnych remontów	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

25. Które narzędzia wynikające z zapisów ustawy o rewitalizacji są aktywnie stosowane

	czy przyjęto uchwałę dotyczącą zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu	czy zawarto umowę zgodnie z wymogami wskazanymi w ustawie w odniesieniu do nieruchomości w SSR	nie stosowano dopłat do czynszów	nie wiem
dopłaty do czynszów w przypadku inwestycji remontowych w SSR z ustawy o z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>



26. Czy i które stosowane narzędzia się sprawdzają

27. Czy i które stosowane narzędzia się nie sprawdzają

28. Czy i które narzędzia sprawiają kłopoty administracyjne w stosowaniu i dlaczego

dotacje do remontów nieruchomości położonych na terenie SSR

prawo pierwokupu

zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy

społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny

bonifikata przy sprzedaży nieruchomości

brak obowiązku wpłaty odszkodowań do depozytu sądowego w przypadku wywłaszczeń nieruchomości o niewyjaśnionym stanie prawnym na cele publiczne

ułatwienia w ustaleniu stron postępowania w postępowaniach administracyjnych w porządkowaniu stanów prawnych nieruchomości

ułatwienia w przeprowadzaniu (przekwaterowanie i eksmisja) najemców mieszkań w zasobie komunalnym w przypadku generalnych remontów

dopłaty do czynszów w przypadku inwestycji remontowych w SSR z ustawy o z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania

29. Czy stosowanie prawa pierwokupu w stosunku do wszystkich nieruchomości na obszarze SSR jest barierą przed ustanowieniem SSR

tak

nie

nie wiem

30. Czy w Pana/Pani opinii ograniczenie dotacji na remonty jedynie do prac wyszczególnionych w art. 77 ustawy o ochronie zabytków (Dz. U. z 2003 r. nr 162 poz. 1568 ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) jest barierą w realizacji potrzebnych remontów w SSR

- tak
- nie
- nie wiem
- jeżeli tak,

31. Jeżeli w Pana/Pani opinii ograniczenie dotacji na remonty jedynie do prac wyszczególnionych w art. 77 ustawy o ochronie zabytków (Dz. U. z 2003 r. nr 162 poz. 1568 ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) jest barierą w realizacji potrzebnych remontów w SSR, to jaki zakres powinien być finansowany

32. Jakie są inne bariery zniechęcające Państwa do wykorzystania dotacji na remonty nieruchomości położonych na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji jako narzędzia wspierającego rewitalizację

- niska aktywność remontowa wspólnot mieszkaniowych i pozostałych właścicieli nieruchomości
- brak zdolności kredytowej wspólnot mieszkaniowych
- skomplikowana procedura pozyskania pozwolenia na budowę w odczuciu prywatnych właścicieli nieruchomości zabytkowych
- brak środków finansowych gminy na dotacje
- nie wiem

33. Jakie są bariery zniechęcające Państwa do stosowania zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy jako narzędzia wspierającego rewitalizację

- ryzyko zamrożenia procesów inwestycyjnych
- obawa przed roszczeniami odszkodowawczymi
- brak wiedzy z zakresu zasad planowania i zagospodarowania przestrzennego
- nie wiem

34. Jakie są bariery zniechęcające Państwa do stosowania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości jako narzędzia wspierającego rewitalizację

- konieczność zmiany istniejącej uchwały rady gminy w sprawie udzielania bonifikat
- niepewność dotycząca pomocy publicznej
- nie wiem

35. Jakie są bariery zniechęcające Państwa do stosowania decyzji administracyjnych przy przeprowadzaniu (przekwaterowanie i eksmisja) najemców mieszkań w zasobie komunalnym w przypadku generalnych remontów w SSR jako narzędzia wspierającego rewitalizację

- brak lokali zamiennych
- obawa o wywołanie konfliktów społecznych
- nie wiem

36. Jakie są bariery zniechęcające Państwa do stosowania społecznego budownictwa czynszowego jako celu publicznego do wspierania rozwoju oferty mieszkaniowej na obszarze rewitalizacji

- brak planu miejscowego dla obszaru rewitalizacji
- konieczność uruchomienia procedury zmiany planu miejscowego
- brak finansowania dla inwestycji społecznego budownictwa czynszowego
- nie wiem

37. W Pana/Pani opinii, jakie czynniki przesądzają o rzadkim stosowaniu przez gminy zwolnienia z wpłat odszkodowań do depozytu sądowego w przypadku wywłaszczeń nieruchomości o niewyjaśnionych stanach prawnych na terenie SSR

- niepewność przeprowadzenia takich wywłaszczeń
- narzędzie nie zwalnia z konieczności wypłaty odszkodowania, jeśli pojawi się roszczenie, więc występuje ryzyko pojawienia się wymagalnego roszczenia w niespodziewanym momencie
- obawa przed zarzutami niegospodarności w razie pojawienia się roszczenia
- gminy prowadzą inwestycje w innych budynkach, dokąd mają taką możliwość

nie wiem

38. Dlaczego, w Pana/Pani opinii, gminy rzadko decydują się na podejmowanie remontów w nieruchomościach, w stosunku do których mogą się pojawić roszczenia, mimo że w SSR możliwe jest przekazanie w razie roszczeń odszkodowania w formie pieniężnej lub nieruchomości zamiennej

niepewność prawna takiej procedury

obawa przed zarzutem niegospodarności w razie pojawienia się roszczenia

gminy prowadzą inwestycje w innych budynkach, dokąd mają taką możliwość

brak nieruchomości zamiennych

nie wiem

39. Jakie są w Pana/Pani opinii bariery w korzystaniu z dopłat do czynszów w wyremontowanych nieruchomościach położonych na terenie SSR

brak uchwał rad gmin regulujących zasady naboru i wysokości dochodów

brak zainteresowania ze strony inwestorów inwestycjami mieszkaniowymi polegającymi na remontach w SSR

skomplikowana procedura zawierania porozumienia z BGK oraz ustalania zasad naboru wniosków

nie wiem

## Załącznik nr 2 - Gminy biorące udział w badaniu

Gminy posiadające GPR (w tym miasta modelowe i pilotażowe)

1. Andrychów	36. Ciężkowice
2. Augustów - gmina miejska	37. Czaplinek
3. Babice	38. Czeladź
4. Barcin	39. Czernichów
5. Bełchatów - gmina miejska	40. Człuchów - gmina miejska
6. Biała Podlaska - gmina miejska	41. Czorsztyn
7. Biały Dunajec	42. Ćmielów
8. Biecz	43. Darłowo - gmina wiejska
9. Bieliny	44. Dąbrowa Tarnowska
10. Bieruń	45. Dębica - gmina wiejska
11. Biskupice	46. Dębno - gmina wiejska
12. Bliżyn	47. Dobczyce
13. Bobowa	48. Dobra
14. Bochnia - gmina miejska	49. Dobrzyniewo Duże
15. Bochnia - gmina wiejska	50. Frampol
16. Bojszowy	51. Gdańsk
17. Bolesławiec - gmina miejska	52. Gdynia
18. Borzęcin	53. Gnojnik
19. Brodnica - gmina miejska	54. Gołcza
20. Brudzew	55. Gorlice - gmina wiejska
21. Brzeziny - gmina miejska	56. Gorzów Wielkopolski
22. Brzeziny - gmina wiejska	57. Gorzyce
23. Bukowina Tatrzańska	58. Gostynin - gmina miejska
24. Bulkowo	59. Grajewo - gmina miejska (miasto modelowe)
25. Bydgoszcz	60. Gródek nad Dunajcem
26. Bystra-Sidzina	61. Grybów - gmina wiejska
27. Bytom (miasto pilotażowe)	62. Igołomia-Wawrzeńczyce
28. Charsznica	63. Iwaniska
29. Chełmek	64. Iwanowice
30. Chełmiec	65. Iwkowa

31. Chełmża - gmina miejska	66. Jarocin
32. Chojnice - gmina miejska	67. Jedwabne
33. Chrzanów	68. Jeleśnia
34. Cieszanów	69. Jerzmanowice-Przegonia
35. Cieszyn	70. Jordanów - gmina miejska
71. Kalisz	108. Łyski
72. Kalwaria Zebrzydowska	109. Łabowa
73. Kamionka Wielka	110. Łapanów
74. Kartuzy	111. Łasin
75. Kazimierz Dolny	112. Łącko
76. Kcynia	113. Łódź (miasto pilotażowe)
77. Kęty	114. Łużna
78. Klucze	115. Maków Podhalański
79. Kłaj	116. Malczyce
80. Knyszyn	117. Milanówek
81. Koluszki	118. Milejczyce
82. Kołobrzeg - gmina miejska	119. Mińsk Mazowiecki - gmina miejska
83. Komorniki	120. Mława
84. Koniusza	121. Mońki
85. Konopnica	122. Mosina
86. Korzenna	123. Moszczenica
87. Kostrzyn nad Odrą	124. Mściwojów
88. Koszyce	125. Muszyna
89. Kościan - gmina miejska	126. Myszków
90. Kościerzyna - gmina miejska	127. Myślenice
91. Kowalewo Pomorskie	128. Nasielsk
92. Kozłów	129. Nawojowa
93. Krościenko nad Dunajcem	130. Niedzwica Duża
94. Krośnice	131. Niepołomice
95. Kruszwica	132. Nowe Brzesko
96. Krynica-Zdrój	133. Nowy Dwór Gdański
97. Książ Wielki	134. Nowy Sącz
98. Kuźnia Raciborska	135. Nowy Targ - gmina miejska

99. Kuźnica	136. Nowy Targ - gmina wiejska
100. Lanckrona	137. Nowy Wiśnicz
101. Leszno - gmina miejska (miasto modelowe)	138. Oborniki
102. Leżajsk - gmina miejska	139. Oborniki Śląskie
103. Lębork	140. Ochotnica Dolna
104. Limanowa - gmina wiejska	141. Olesno - gmina wiejska
105. Lipinki	142. Olkusz
106. Lubaczów - gmina wiejska	143. Olszyna
107. Lubraniec	144. Opoczno
145. Opole Lubelskie (miasto modelowe)	182. Skąta
146. Ostrów Mazowiecka - gmina miejska	183. Skarszewy
147. Ośno Lubuskie	184. Skawina
148. Oświęcim - gmina miejska	185. Sława
149. Oświęcim - gmina wiejska	186. Słomniki
150. Papowo Biskupie	187. Słubice - gmina miejsko-wiejska
151. Pcim	188. Słupsk - gmina miejska (miasto modelowe)
152. Pilzno	189. Sokołów Podlaski - gmina miejska
153. Piła	190. Solec Kujawski
154. Piława Górna	191. Solina
155. Pleśna	192. Spiczyn
156. Płock	193. Spytkowice
157. Podegrodzie	194. Starachowice (miasto modelowe)
158. Polanka Wielka	195. Stargard - gmina miejska
159. Polkowice	196. Starogard Gdański - gmina miejska
160. Poronin	197. Stary Sącz
161. Poznań	198. Stryszawa
162. Przasnysz - gmina miejska	199. Suchowola
163. Przeworsk - gmina miejska	200. Suchożebry
164. Pszczyna	201. Sułkowice
165. Pułtusk	202. Sułozowa
166. Rabka-Zdrój	203. Susz
167. Racibórz	204. Szczawnica

168. Radgoszcz	205. Szczawno-Zdrój
169. Radłów - gmina miejsko-wiejska	206. Szczucin
170. Radzionków	207. Szczuczyn
171. Raszyn	208. Szczurowa
172. Ruda Śląska	209. Szerzyny
173. Rumia	210. Szprotawa
174. Ryglice	211. Szydłowiec
175. Samborzec	212. Szydłowo
176. Sejny - gmina miejska	213. Szydłów
177. Sędziszów Małopolski	214. Śliwice
178. Sękowa	215. Świątniki Górne
179. Siechnice	216. Świerklany
180. Siemiatycze - gmina miejska	217. Świnoujście
181. Siepraw	218. Tarnów - gmina miejska
219. Tarnów - gmina wiejska	235. Wąsosz - gmina wiejska
220. Tczew - gmina miejska	236. Wierzchosławice
221. Tomice	237. Wiśniowa
222. Toruń	238. Włocławek - gmina miejska (miasto modelowe)
223. Trzciana	239. Wojaszówka
224. Trzciel	240. Wolbrom
225. Trzcianica	241. Wołomin
226. Trzyciąż	242. Wysokie Mazowieckie - gmina miejska
227. Tymbark	243. Zabierzów
228. Ustka - gmina miejska	244. Zabłudów
229. Uście Gorlickie	245. Zawoja
230. Wadowice	246. Zielona Góra
231. Waganiec	247. Żabno
232. Walim	248. Żarki
233. Wałbrzych (miasto pilotażowe)	249. Żegocina
234. Wąsewo	250. Żurawica



Gminy posiadające LPR biorące udział w badaniu (miasta modelowe)

1. Chorzów	8. Milicz
2. Dąbrowa Górnicza	9. Rybnik
3. Dobiegiew	10. Stalowa Wola
4. Ełk	11. Szczecin
5. Hrubieszów	12. Wrocław
6. Konin	13. Warszawa
7. Lublin	14. Żyrardów

## Przydatne linki:

1. [Metodyka przeprowadzania analizy przy ustanawianiu Specjalnej Strefy Rewitalizacji na przykładzie Bytomia](#)
2. [Analiza optymalnego wykorzystania w Wałbrzychu narzędzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji](#)
3. [Krajowe Centrum Wiedzy o Rewitalizacji → \[www.rewitalizacja.gov.pl\]\(http://www.rewitalizacja.gov.pl\)](#)
4. [Strona poświęcona Specjalnej Strefie Rewitalizacji w Płocku](#)
5. [Strona poświęcona Specjalnej Strefie Rewitalizacji we Włocławku](#)
6. [Strona poświęcona Specjalnej Strefie Rewitalizacji w Łodzi](#)
7. [Strona poświęcona Specjalnej Strefie Rewitalizacji w Bytomiu](#)